

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Escuela Nacional de Estudios Profesionales ACATLAN



LA RESCISION EN EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

EN ALGUNAS DE SUS MODALIDADES

TESIS PROFESIONAL

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

M-0036608

OCTAVIO GARCIA GONZALEZ

MEXICO, D. F.

1982



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 MIS PADRES: CASIANO GARCIA SAN MARTIN
Y
GUADALUPE GONZALEZ HERNANDEZ

Quienes me brindaron el ser y con su
esfuerzo y apoyo lograron que yo con-
tinuara mis estudios.

A MIS HERMANOS: MIGUEL,
MARIA DE LA LUZ,
ANA MARIA,
LUIS ELIAS.

Con el cariño que siempre he sen-
tido por ellos.

A MI ESPOSA: AMALIA A. ALVARADO CASTILLO.

Con profundo cariño por su apoyo.

A MI HIJO: OCTAVIO

Fuente de inspiración y superación.

Mi agradecimiento sincero al
LIC. CARLOS REYEZ PEREZ.

Por sus consejos y su especial
interés en la realización de es
te trabajo.

Todo mi agradecimiento para mi ase_
sor:

C. JUEZ Y LIC. GUILLERMO LEON
RAMIREZ PEREZ.

CON VERDADERO AFECTO AL
C. LIC. RAUL CAMPOS RABAGO
gran maestro y amigo.

CON SINCERO AFECTO AL
C. JUEZ Y LIC. FERNANDO AUGUSTO
GARCIA Y GARCIA .
por su colaboración en mi carrera
profesional.

AL HEROICO COLEGIO MILITAR.

INSTITUCION DE GRAN TRASCENDENCIA
HISTORICA EN LA VIDA DE MEXICO.

INTRODUCCION

El Derecho Civil es una de las ramas que conforma la mayor parte del Derecho Privado, y es en el primero donde se encuadra la tesis que en adelante se sustenta por el suscrito.

La Rescisión como toda una Institución Jurídica abarca una inmensidad de conocimientos teóricos y prácticos y aplicada al contrato, que es el máximo acto jurídico, resulta un tema bastante interesante desde el punto de vista económico, jurídico y social. Entendemos bien que no es un tema nuevo el que se trata sino que por el contrario se ha escrito ampliamente sobre el particular, razón por la cual uno de los objetivos al escribir este trabajo es el de pretender contribuir con un grano de arena al basto campo del Derecho que ya se ha escrito.

La presente tesis, que resulta común a los estudiosos del Derecho la he desarrollado a través de exposiciones doctrinales, tesis jurisprudenciales, citas de diversos ordenamientos legales, concluyendo lógicamente con un punto de vista muy particular, no pretendo señalar el camino de la verdad, toda vez que tengo fallas que son achaque frecuente en trabajos de esta naturaleza.

La sentencia sobre la presente tesis si fuese positiva me daría satisfacción, sin aspirar a mayor premio, si fuese negativa, naturalmente nos sometemos a quien corresponda dictarla, con la aceptación y humildad de que somos capaces reconocer.

M-0036608

CAPITULO I

	Pág.
I. - <u>DEL CONTRATO EN GENERAL</u>	1
1.1. - Definición y Generalidades del Contrato.	2
1.2. - El Contrato como fuente de obligación.	9
II. - <u>ELEMENTOS ESENCIALES.</u>	11
2.1. - Consentimiento.	11
2.2. - Objeto	16
III. - <u>REQUISITOS DE VALIDEZ</u>	20
3.1. - Capacidad de las partes.	20
3.2. - Ausencia de vicios del consentimiento.	24
3.3. - Licitud en el objeto, motivo o fin.	26
3.4. - Formalidades prescritas por la ley.	28

CAPITULO II

I. - <u>EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA</u>	32
1.1. - Importancia y características del contrato de compra-venta.	33
II. - <u>ELEMENTOS ESENCIALES DE LA COMPRA-VENTA</u>	35
2.1. - Consentimiento.	35
2.2. - Objeto.	36
2.3. - Precio.	39
III. - <u>EVOLUCION HISTORICA DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.</u>	40
3.1. - En el derecho romano.	40
3.2. - En el derecho frances.	41
3.3. - En el código civil de 1870 y 1874 para el Distrito Federal y territorio de la Baja California y en el código civil vigente para el Distrito Federal (1928).	44

IV.-	<u>OBLIGACIONES SUJETAS A MODALIDADES.</u>	47
	4.1.- Obligaciones sujetas a condiciones y a plazo o termino.	47
	4.2.- Condición resolutoria y condición suspensiva.	49
	4.3.- Termino suspensivo y termino resolutorio.	51

CAPITULO III

I.-	<u>LA RESCISION.</u>	56
	1.1.- Concepto.	57
	1.2.- Antecedentes Historicos de la rescisión.	62
	1.3.- De la Rescisión en General.	68
	1.4.- La acción Rescisoria en el Contrato.	78

CAPITULO IV

I.-	<u>LA RESCISION APLICADA AL CONTRATO DE COMPRA-VENTA CON RESERVA DE DOMINIO Y ALGUNAS MODALIDADES.</u>	81
	1.1.- Concepto y Análisis.	82
	1.2.- Clasificación de las clausulas contractuales.	87
	1.3.- Antecedentes de la compra-venta con reserva de dominio en el derecho frances.	89
	1.4.- La cláusula con reserva de dominio en el código civil de 1870 y 1884 para el Distrito Federal y territorio de la Baja California y en el código civil vigente para el Distrito Federal (1928).	91
II.-	<u>CONSECUENCIAS DEL CUMPLIMIENTO ENTRE LAS PARTES EN LA COMPRA-VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.</u>	97
	2.1.- Respecto de Terceros.	99
III.-	<u>LOS RIESGOS.</u>	101

	Pag.
IV.- <u>ACCIONES DERIVADAS DEL INCUMPLIMIENTO.</u>	103
4.1.- Acciones del Vendedor.	104
4.2.- Acciones del Comprador.	108

CAPITULO V

I.- <u>LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR EN RELACION A LA ACCION RESCISORIA APLICADA A UNA MODALIDAD DEL CONTRATO DE COMPRA - VENTA.</u>	111
1.1.- Síntesis de la acción rescisoria y jurisprudencia.	112
II.- <u>LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.</u>	125
2.1.- Exposición de Motivos.	125
2.2.- Estructura.	128
2.3.- Su Naturaleza Jurídica.	130
III.- <u>LA RESCISION APLICADA AL CONTRATO DE COMPRA -VENTA A PLAZOS, CON RESERVA DE DOMINIO, - - CONFORME A LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.</u>	132
IV.- <u>ALGUNAS CONSIDERACIONES.</u>	138
 CONCLUSIONES.	 141
 BIBLIOGRAFIA.	 146

C A P I T U L A D O .

C A P I T U L O I

I. - DEL CONTRATO EN GENERAL.

- 1.1. - Definición y Generalidades del Contrato.
- 1.2. - El Contrato como fuente de obligación.

II. - ELEMENTOS ESENCIALES.

- 2.1. - Consentimiento.
- 2.2. - Objeto.

III. - REQUISITOS DE VALIDEZ.

- 3.1. - Capacidad de las partes.
- 3.2. - Ausencia de vicios del consentimiento.
- 3.3. - Licitud en el objeto, motivo o fin.
- 3.4. - Formalidades preescritas por la ley.

1.1. - DEFINICION Y GENERALIDADES DEL CONTRATO.

En nuestro Derecho Positivo, se ha definido el contrato como un convenio, tomando este concepto en sentido estricto, es decir, como un acuerdo de voluntades encaminadas a crear y transmitir derechos y obligaciones, ya que el convenio en un sentido lato, es el acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar y extinguir derechos y obligaciones. El contrato como todo acto jurídico, tiende siempre a producir consecuencias de derecho, que pueden ser derechos y obligaciones, reales y personales, una vez que se hayan reunidos los elementos esenciales y de validez que requiera el contrato en particular, siendo esto: la manifestación de voluntad de las partes y el objeto posible y lícito, pues faltando estos elementos el acto no podría producir los efectos deseados por las partes y sería inexistente o afectado de nulidad absoluta o relativa, según el caso.

El contrato como creador de derechos y obligaciones de carácter patrimonial, está impedido para abarcar contenidos de otra naturaleza, como son los derechos políticos, los del estado civil etc., ya que de manera determinante la Ley regula estos contenidos y excluye toda voluntad de los particulares, la creación de esos derechos, por razones de política legislativa y que podrían poner en peligro la vida misma del Estado.

Se ha discutido mucho la naturaleza de algunos contratos como el de matrimonio, el de adopción, en los que no sólo debe existir

tir la manifestación de voluntad de las partes, sino que se deben cumplir además con requisitos indispensables, sin los cuales no podrían tener vigencia, por ejemplo, en el contrato de matrimonio, en que se requiere para su existencia, la presencia de ciertas Autoridades del Estado, que le van a dar al acto la solemnidad requerida por la Ley. En el caso mencionado, no bastaría que tuviese los elementos esenciales de todo acto jurídico, encaminados a producir los efectos deseados por los contratantes puesto que, debe concurrir la intervención de otras personas ajenas a lo convenido para reunir los elementos ordenados, esta exigencia de la Ley desvirtúa por completo la naturaleza jurídica del contrato, pero también se justifica por el interés colectivo que podría lesionarse, de no tomar en cuenta estas medidas.

Existen otros aspectos dentro de la teoría general de los contratos en cuanto a la justificación de la obligatoriedad de los mismos, se han elaborado tres tesis que tratan de solucionar el problema del porqué obligan los contratos.

La primera de ellas nos indica que lo fundamental de la obligación reside en la voluntad de una de las partes, es decir, del deudor que se ha obligado porque él ha querido así.

La segunda nos dice que la reunión de las voluntades de los contratantes ha creado una voluntad autónoma, independiente, de la cual pueden derivar derechos y obligaciones.

Una tercera tesis afirma que el contrato obliga porque es una norma creada por las partes de acuerdo con el sistema jurídico

de un estado determinado.

La primera solución es falsa, puesto que traería como consecuencia que el cumplimiento de la obligación quedaría al arbitrio del deudor el cumplirla o no, toda vez que él es su creador.

El segundo ensayo es verdadero, solo en parte, puesto que si bién es cierto, en múltiples ocasiones el consentimiento de los contratantes puede crear derechos y obligaciones no es concebible jurídicamente que exista esta voluntad contractual como algo independiente de la voluntad de las partes, ya que es la única que tiene vida y no como algo distinto de ella.

La tercera solución, de acuerdo con el sistema Kelseniano, es el siguiente: el contrato obliga, porque ha sido creado de conformidad con lo dispuesto en las reglas del Código Civil vigente en un momento determinado y a su vez este ordenamiento tendrá una justificación, puesto que está elaborado en relación con una Ley de mas alta jerarquía y así sucesivamente hasta llegar a la Ley suprema de un país, o sea, la Constitución que viene a regir todo el sistema jurídico.

Otro aspecto que trata la teoría general de los contratos, es lo relativo al principio de obligatoriedad, que viene a ser el fundamento o base de todo sistema jurídico, puesto que las prestaciones que derivan de los contratos deben de cumplirse de conformidad con lo convenido, respecto al lugar, tiempo, modo y materia.

Cuando las partes han convenido de una manera clara y precisa el contenido de un contrato, no hay problema; pero en el caso de

que por alguna circunstancia no prevista no se haya señalado algún punto resolutivo al mismo, pueden surgir problemas en cuanto al lugar de la entrega de la cosa, o bien, en los que se refiere a la clase o calidad de los objetos vendidos, etc., es entonces cuando la Ley viene a suplir la voluntad de las partes.

Como una excepción al principio de la obligatoriedad de los contratos encontramos la situación que se presenta cuando una de las partes no puede cumplir las obligaciones que ha convenido por causas ajenas a su voluntad, siempre y cuando hayan sido imposible de preveer.

Dicha excepción se agrupa en la siguiente teoría:

a).- Teoría de la imprevisión, basada fundamentalmente en la equidad y la buena fé que funciona cuando siendo posible el cumplimiento, origina la ruina del deudor, dado que para satisfacer la prestación tiene que hacer un sacrificio patrimonial desproporcionado en relación con el que hubiere hecho en situaciones normales.

La anterior teoría ha sido acogida por el Código Civil del Estado de Jalisco en sus numerales 1771 y 1772.

Por lo que respecta a nuestro Código Civil y Procesal Civil y en todo el sistema de contratos se reconoce el principio de equidad y buena fé en la celebración, en la vigencia, en el cumplimiento y en la interpretación de los mismos.

Equidad y buena fé como norma no sólo para las partes, sino para el Juez.

Por último tenemos términos de gracia, el Código Procesal

Civil dice que cuando el demandado confiesa la demanda, el Juez está obligado a conceder términos de gracia.

Artículo 508 del citado ordenamiento legal:

"Sólo hasta después de asegurados los bienes por medio del secuestro, podrán tener efecto los términos de gracia concedidos por el Juez o por la Ley".

Otro problema a tratar es el relativo a la interpretación de los contratos. Debemos hacer una consideración importante antes de entrar en materia, por las ventajas que ofrece, consistentes en la diferenciación entre la interpretación del contrato como acto jurídico y como norma que han creado las partes; puesto que si interpretamos al contrato como acto jurídico, nos encontraríamos únicamente con sus elementos de definición. En cambio, si lo hacemos considerándolo como una norma y lo relacionamos con el sistema jurídico a que pertenece, podemos determinar debidamente su sentido, es decir, considerar el contrato como un producto de ordenamiento jurídico y establecer relaciones entre éste y la Ley, para poder esclarecer los términos dudosos de un convenio.

Hay dos teorías que nos indican la forma de poder interpretar el contrato, bien sea que nos apeguemos estrictamente al texto, a los términos exactos del mismo; o bien, que se tome en cuenta la intención de los contratantes cuando existe duda sobre las estipulaciones por ser oscuras y poco precisas para su cumplimiento. En el primer caso, nos encontramos con un sistema objetivo, y en el segundo, con

un sistema subjetivo. Nuestro Código Civil para el Distrito Federal, se muestra partidario de un sistema mixto, es decir, que en caso de duda prevalecerá la intención de las partes, el párrafo final del artículo 1851 del ordenamiento legal antes citado, dice: ...si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquella...

Encontramos legislaciones de principios socialistas en que predomina absolutamente el criterio objetivo, en las que no sólo se trata de proteger intereses privados, sino también los intereses colectivos que puedan sufrir afectaciones derivadas de un contrato cuando se han vinculado a él, tomando como base los términos estrictos del mismo.

En nuestra legislación, cuyo contenido encierra principios de carácter socialista, de una manera expresa acepta el criterio subjetivo para la interpretación de los contratos, es decir, que existe una contradicción en esta materia.

Debemos tratar así mismo el problema referente a la integración de la norma contractual, cuando por las estipulaciones de las partes no fuese posible resolver determinada situación por no haberse previsto. Es el caso de las lagunas en los contratos, problema que existe en la Ley misma, con la única diferencia que las normas contractuales son de menor jerarquía que las Leyes dentro de un sistema jurídico y a su vez también las Leyes se encuentran en un plan de inferioridad respecto de otras leyes de mayor jerarquía así sucesivamente hasta llegar a las Leyes Constitucionales; volvamos a fundamentar y

resolver este punto, de acuerdo con el sistema Kelseniano de la pirámide jurídica y así mismo hacemos esta referencia porque el contrato por su integración se encuentra en un plan ventajoso por tener un sistema - jurídico superior en donde existe una amplia legislación de materias para suplir la voluntad de las partes.

1.2.- EL CONTRATO COMO FUENTE DE OBLIGACION.

El jurista italiano Roberto de Ruggiero, en su obra Instituciones de Derecho Civil, al tratar el tema de las fuentes de las obligaciones manifiesta lo siguiente: ...Desde un punto de vista rigurosamente científico, si por causa de la obligación se entiende todo hecho jurídico, generador de la relación contractual las causas de todas las obligaciones se pueden agrupar en dos grandes categorías: a) Hechos consistentes en la libre manifestación de la voluntad que produce el nacimiento de un vínculo obligatorio; es decir, declaraciones de voluntad hechas con la intención de obligarse; b) Hechos de otra naturaleza que no implican determinación volitiva alguna y a los cuales el derecho asocia al efecto de producir un vínculo jurídico...

El contrato como una manifestación de voluntad de las partes con objeto de producir consecuencias de derecho, puede clasificarse dentro del primer grupo, toda vez que las obligaciones nacen de un acto jurídico bilateral o unilateral. Y al segundo grupo pertenecen las obligaciones que derivan de la Ley, es decir, sin la intervención de la voluntad de las partes, como es el caso del hecho ilícito.

El contrato viene a ser la principal fuente de las obligaciones, en virtud de ser un acuerdo de voluntades encaminadas a crear y transmitir derechos y obligaciones, su ámbito es mas amplio que otras figuras jurídicas, como la gestión de negocios, enriquecimiento ilegítimo, etc.

En nuestro derecho positivo se clasifica a las fuentes de las obligaciones en:

- I.- Contrato.
- II.- Declaración unilateral.
- III.- Del enriquecimiento ilegítimo.
- IV.- De la gestión de negocios.
- V.- De las obligaciones que nacen de los hechos ilícitos.
- VI.- Hechos naturales no voluntarios.
- VII.- La responsabilidad objetiva o riesgo creado.

En el antiguo Derecho Romano sólo se admitían dos fuentes de obligaciones: el acto lícito y el acto ilícito. Más tarde, cuando esta clasificación, por ser sumamente reducida fué insuficiente para admitir gran número de obligaciones que no se originaban directamente de los grupos citados, sino de causas análogas al contrato y al delito, nacen de esta manera el cuasi-contrato, y el cuasi-delito. Ya dentro del Derecho Moderno se admitió una categoría más, como la encontramos en la teoría tradicionalista de los civilistas franceses e italianos, quienes declaran que las obligaciones reconocen como causa alguna Ley.

Otra clasificación es la inspirada por el Código Alemán que reduce en dos grupos o categorías las fuentes de las obligaciones, es decir, el contrato y la Ley; en oposición a la teoría tradicionalista que divide las fuentes en: la Ley, el contrato, el cuasi-contrato, el delito y el cuasi-delito.

II. - ELEMENTOS ESENCIALES.

2.1. - CONSENTIMIENTO.

En el máximo acto jurídico por excelencia que es el contrato encontramos perfectamente diferenciados los elementos esenciales de los de validez, conforme a nuestro actual Código Civil.

En el Código Civil de 1884 para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, se mencionaba como elementos del contrato, el consentimiento, el objeto, la capacidad y la forma. Decía al efecto el artículo 1279 de ese ordenamiento: "Para que el contrato sea válido debe reunir las siguientes condiciones: I. - Capacidad de los contratantes; II. - Mutuo consentimiento; III. - Que el objeto material del contrato sea lícito; IV. - Que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la Ley".

En nuestro Código Civil vigente se hace una clasificación de éstos elementos, distinguiéndose como esenciales, el consentimiento y el objeto posible; y como de validez, la capacidad, la forma, la ausencia de vicios del consentimiento y la licitud en el objeto motivo, fin o condición del contrato. Dicen en este sentido los artículos 1794 y 1795: "Para la existencia del contrato se requiere: I. - Consentimiento; II. - Objeto que pueda ser materia del contrato". "El contrato puede ser invalidado: I. - Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas; II. - Por vicios del consentimiento; III. - Porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito; IV. - Porque el consentimiento no se haya mani

festado en la forma que la Ley establece".

Con base en esta clasificación, no podemos confundir los -- elementos esenciales, con los elementos de validez en el acto jurídico, cuyo ejemplo característico es el contrato, aunque para el presente trabajo haremos el estudio de ambos, toda vez que partiremos de la base, de un acto jurídico plenamente válido, para poder estudiar la resolución del mismo.

Consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades, que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones. - En los convenios lato sensu, el consentimiento es el acuerdo o concurso de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos. Todo consentimiento, por tanto implica la manifes-- tación de dos o mas voluntades y su acuerdo sobre un punto de interés jurídico.

Dada su naturaleza, el consentimiento se forma por una - - oferta o policitud y por la aceptación de la misma. Como es el - - acuerdo de dos o mas voluntades, necesariamente una voluntad debe -- manifestarse primero y es la oferta o policitud; es decir, que una - parte propone algo a la otra, respecto a un asunto de interés jurídico. La aceptación implica la conformidad con la oferta.

La aceptación puede darse en forma condicional o introdu-- ciendo modificaciones. Si la oferta no es aceptada en los términos en que se haya hecho, desde el punto de vista jurídico el oferente no está obligado a mantenerla. Si el contrato es entre presentes la oferta debe

aceptarse inmediatamente; si es modificada el oferente no tiene obligación de sostenerla. Si el contrato es entre ausentes, la respuesta condicional o que entraña alguna modificación, libera también al oferente de sostener la oferta.

En la formación del consentimiento entre presentes, la discusión que se sostiene entre las partes, permite que la oferta sufra modificaciones de tal manera que aunque el oferente no esté obligado a sostenerla por su propio interés acepta esas modificaciones y se llega a un consentimiento.

Cuando existe ausencia de consentimiento, falta al contrato un elemento esencial y, por tanto, es inexistente. Sin embargo tenemos casos en que existe una apariencia de consentimiento que motiva la inexistencia del contrato, como en los siguientes casos:

- a).- Cuando las partes sufren un error respecto a la naturaleza del contrato.
- b).- Cuando sufren error respecto a la identidad del objeto.
- c).- En los contratos simulados.

En el primer caso: cuando las partes sufren error sobre la naturaleza del contrato, propiamente no hay consentimiento, porque una parte cree vender, y la otra recibir en donación la cosa.

En el segundo caso: éste se presenta cuando hay error sobre la identidad del objeto y ocurre generalmente respecto de cosas semejantes.

En cuanto al último caso: se presenta en la simulación ab -

solata de contratos. Existe la simulación absoluta cuando las partes de claran falsamente lo que en realidad no han convenido ni quieren que se lleve a cabo. De manera que hay un acto aparente en el que falsamente declaran su voluntad, y un acto secreto en el que se dice que aquella manifestación de voluntad no es real; que simplemente se reali za para los terceros, pero no para los contratantes.

De lo que se deduce, que en el contrato simulado existe só lo un consentimiento aparente; pero demostrado el acto secreto viene por tierra ese consentimiento aparente y por lo tanto, tenemos la in existencia del contrato.

Hemos dicho que el consentimiento se forma por el acuerdo de voluntades sobre un punto de interés jurídico; si los contratantes se encuentran presentes, el contrato se forma en el momento en que el aceptante da su conformidad a la oferta que le hace el policitante. Esta conformidad debe ser lisa y llana, pues si implica modificación, el policitante queda desligado y entonces el aceptante se convierte en oferente en cuanto a la modificación propuesta, y el oferente se convierte en posible aceptante respecto a esa modificación.

Estando las personas presentes se estatuye por el Código Civil que si el aceptante no manifiesta su conformidad en el acto mismo en que se le hace la oferta, queda el oferente desligado, a menos que le haya concedido un plazo para otorgar la aceptación.

En el Código vigente se considera que durante todo el tiem po concedido como plazo para la aceptación, el oferente no puede re

tirar su oferta, y si pretende hacerlo su retractación no surte efectos legales; que en tal virtud, aún cuando la retire durante el plazo, si la otra parte acepta, el contrato se ha formado y tendrá acción para exigir el cumplimiento.

En los contratos entre ausentes, éstos presentan un problema desde el punto de vista jurídico en cuanto al momento en que el contrato se entiende celebrado, y tiene gran interés determinar ese momento por lo que se refiere a la Ley aplicable y al problema de los riesgos.

Entre ausentes puede presentarse, cuando contratan, cuatro momentos posibles, según la doctrina y las legislaciones, para la formación del contrato. Estos cuatro momentos corresponden a su vez a cuatro sistemas que sucesivamente se presentan en la formación del consentimiento, denominados respectivamente de la declaración, expedición, recepción, e información. En el primero, el contrato se forma, cuando el aceptante declara su conformidad con la oferta; en el segundo, cuando expide la contestación afirmativa (deposita la carta o telegrama en la oficina respectiva); en el tercero, hasta que el oferente recibe la conformidad del aceptante y el cuarto hasta que se informa de la misma.

2.2. - OBJETO.

El objeto en el contrato no es la cosa o el hecho. Estos -- son los objetos indirectos de la obligación, pero como el contrato la -- crea y ésta tiene como objeto la cosa o el hecho, la terminología jurí-- dica ha confundido, principalmente en los Códigos, el objeto de la obli-- gación con el objeto del contrato. Nuestro Código Civil vigente nos di-- ce en el artículo 1824: "Son objeto de los contratos: 1. - La cosa que -- el obligado debe dar; 2. - El hecho que el obligado debe hacer o no ha-- cer".

Se debe distinguir el objeto directo que es crear o transmi-- tir obligaciones en los contratos y el objeto indirecto que es la cosa o-- el hecho que asimismo son el objeto de la obligación que engendra el -- contrato. A su vez en la obligación el objeto directo es la conducta del -- deudor y el indirecto la cosa o el hecho relacionados con dicha conduc-- ta.

(1) Objeto inmediato del contrato es, en realidad la obliga-- ción que por él se constituye; pero como ésta, a su vez, tiene por con-- tenido una prestación de dar, hacer o no hacer, se llama ordinariamen-- te objeto del contrato o las cosas o servicios que son materia respecti-- vamente de las obligaciones de dar o de hacer.

En las obligaciones de dar, el objeto consiste en la cosa --

(1) Gastán Tobeñas, Derecho Civil Común y Foral, Tomo III, Pág. 341

cuyo dominio o uso se transmite; como requisitos esenciales de la cosa señalaremos los siguientes: a) La cosa debe ser físicamente posible; b) la cosa debe ser jurídicamente posible.

La cosa es físicamente posible cuando existe en la naturaleza o puede existir; por lo tanto, hay una imposibilidad física cuando no existe, ni puede existir en ella.

El segundo requisito esencial de la cosa objeto del contrato, consiste en que sea jurídicamente posible. Se dice que lo es cuando está en el comercio y cuando es determinada o susceptible de determinación jurídica; por lo tanto, son cosas imposibles, desde el punto de vista jurídico las que están fuera del comercio y las que no pueden determinarse. Dice el artículo 1825 "La cosa objeto del contrato debe: 1o. Existir en la naturaleza, 2o. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie, 3o. Estar en el comercio.

El objeto en las obligaciones de hacer debe ser posible, tanto física como jurídicamente, se dice que hay una imposibilidad física para ejecutar una obligación de hacer, cuando una ley de la naturaleza impide la realización del hecho, constituyendo un obstáculo insuperable de tal manera que en forma absoluta y para toda persona no podrá realizarse la prestación convenida.

Por lo tanto, la imposibilidad física de las obligaciones de hacer debe conceptuarse en términos absolutos cuando el hecho vaya en contra de una ley de la naturaleza que constituye un obstáculo insuperable para su realización; por ejemplo, el convenio por el cual se

trate de sustraer un objeto a la ley de gravedad, implicaría una prestación imposible desde el punto de vista físico.

Sobre esto, los artículos 1827 y 1828 de nuestro Código Civil vigente establecen: "El Hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser: I. - Posible. II. - Lícito". Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una Ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituya un obstáculo insuperable para su realización.

Además, el objeto debe ser posible desde el punto de vista jurídico. Habría imposibilidad jurídica, cuando el hecho no puede realizarse porque una norma de derecho constituye a su vez un obstáculo insuperable para su ejecución. Se aplica el mismo concepto de la imposibilidad física; en la imposibilidad jurídica no se trata de violar una norma de derecho, sino que ni siquiera llega a realizarse la prestación por cuanto que la Ley impide de plano su posibilidad de ejecución. De tal manera que la norma jurídica no es violada, sino que constituye un impedimento que hace incompatible la realización del acto con la norma y desde el punto de vista legal el acto no tiene, ni tuvo existencia alguna.

En las prestaciones de hacer, aún cuando la Ley no lo diga expresamente, se sobreentiende que el deudor, debe prometer un hecho propio. La promesa respecto de hecho ajeno... promesa de portefort... no puede obligar al tercero por quien se hace dicha promesa. - Sólo obliga a quien la formula o procurar que aquel tercero ejecute el

hecho prometido. Por lo que se infiere, que la obligación de procurar-comprende un hecho propio del deudor, ya que éste se compromete a ejecutar todas las gestiones humanas necesarias para que el tercero -- realice el acto.

El segundo requisito necesario en el objeto de las obligaciones de hacer o de no hacer, consiste en la licitud de la prestación o de la abstención. En términos generales se dice que es lícita la prestación o abstención cuando no son contrarias a la Ley pero este concepto tan amplio para definir cuando el hecho es lícito, no tiene aplicación conveniente y útil en el problema de nulidad que necesariamente se presenta cuando el hecho es ilícito porque en rigor la ley requiere cierto grado de ilicitud para afectar con la nulidad a la obligación de hacer o de no hacer. En otros términos: no todo acto ilícito en sentido general origina la nulidad absoluta o relativa del mismo.

Existen actos que son considerados como ilícitos por cuanto que van en contra de una ley, pero el grado de ilicitud no es suficiente para que el legislador lo sancione con la nulidad; pero eso si es ilícito todo aquello que se ejecuta en contra de la Ley cuando fuera en contra de una ley de interés público, prohibitiva o imperativa o en contra de las buenas costumbres.

III.- REQUISITOS DE VALIDEZ.

3.1.- CAPACIDAD DE LAS PARTES.

Capacidad es la facultad para adquirir, poseer y ejercer de de rechos, o sea, es la aptitud para ser titular de los derechos o sujetos de una relación jurídica.

Para la celebración de un contrato se requiere la existencia de una persona física con capacidad natural o de una persona jurídica - que asuma la obligación de una prestación y la acepte. Cuando habla-- mos de capacidad, debemos referirnos a la capacidad jurídica y no a - la natural, ya que ésta se refiere a todos los hombres que están inte-- gramente sanos mentalmente, sin tomar en cuenta la edad de las per-- sonas.

En el caso de los elementos de validez en el contrato de - compra venta, cuando no se reúnen los elementos mencionados de con-- formidad con lo que exige la Ley, traería como consecuencia la nuli-- dad en sus diversos grados, es decir, nulidad absoluta o relativa, se - produciría la primera cuando se realizaran hechos contrarios a las Le-- yes o violando leyes prohibitivas o de interés público, y cuando se tra-- tara el caso de lesionar intereses particulares produciría la nulidad re-- lativa, pero hay que tomar en cuenta que un contrato aunque esté afec-- tado, la nulidad produce sus efectos entre las partes y el acto seguirá-- produciéndolas hasta que no exista un mandato judicial que impida sus - consecuencias.

(2) Estos tipos de nulidad son contemplados por el Código Civil Argentino, por lo que toca a la primera, o sea, la nulidad absoluta, se encuentra en su artículo 1047, estableciéndola en los siguientes términos "la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el Juez, aún sin petición de parte, cuando aparece manifiesta en el acto. Puede alegarse por todos los que tengan interés en hacerlo, excepto el que ha ejecutado el acto, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba. Puede también pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o la Ley. La nulidad absoluta no es susceptible de confirmación".

En cuanto a la segunda que es la nulidad relativa se contempla por dicho ordenamiento en su artículo 1048 "La nulidad relativa no puede ser declarada por el Juez, sino a pedimento de parte, ni puede pedirse su declaración por el Ministerio Público en el solo interés de la Ley, ni puede alegarse por aquellos en cuyo beneficio lo han establecido las Leyes.

Hay ciertas situaciones como las que voy a enumerar en que son necesarios ciertos requisitos para poder comprar y vender como es el caso de los extranjeros o personas morales que para poder adquirir ciertos bienes deberán sujetarse a las disposiciones que emanen de los-

(2) Raymundo M. Salvat "Tratado de Derecho Civil Argentino" Obligaciones en General, Editorial la Ley, Buenos Aires 1947, Págs. 542 y 543.

principios constitucionales y leyes reglamentarias, toda vez que los actos ejecutados en contravención con estas disposiciones serán nulos de pleno derecho.

Existe también la prohibición de vender libremente a los copropietarios de su parte alícuota sin que se notifique previamente a los demás copropietarios para que puedan hacer uso del derecho, es decir, que se les dará preferencia a cualquiera de ellos en igualdad de condiciones ante otras personas.

Otra de las prohibiciones para vender, comprar y contratar, es la relativa a la compra venta entre consortes, ya que es necesaria Autorización Judicial para que pueda vender la mujer bienes a su marido y viceversa, dicha autorización no será necesaria cuando los cónyuges hayan aceptado el régimen de separación de bienes (artículo 176 del Código Civil para el Distrito Federal). También encontramos el caso de la venta del hijo al padre cuando esté sujeto a la patria potestad como se desprende de los artículos 428 y 2278 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que nos indican que los bienes que puede enajenar son los que haya adquirido por su trabajo, requiriéndose Autorización Judicial, y en el caso de la emancipación del menor, también es libre de poder enajenar las dos clases de bienes que señala el numeral primeramente citado. Otra de las prohibiciones, es la que se refiere en el artículo 2276 del mismo ordenamiento, la Ley fija determinadamente la edad en que considera que las personas han adquirido plena madurez en sus convicciones, capacidad plena para obligarse y señala la edad de 18

años en que el hombre deja de ser menor y adquiere capacidad jurídica para obligarse.

3.2.- AUSENCIA DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO.

Según el artículo 1812 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, nos dice "El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancando por violencia o sorprendido por dolo."

Para Borja Soriano (3) citando a HERNARD (Tomo II, número 1161) "El error es una creencia no conforme con la verdad".

Para Rafael Rojina Villegas (4) el error es una creencia contraria a la realidad, es decir un estado subjetivo que está en desacuerdo con la realidad, con la exactitud que nos aporta el conocimiento científico. En el derecho, el error en la manifestación de la voluntad, vicia a ésta o al consentimiento, por cuanto que el sujeto se obliga partiendo de una creencia falsa.

El Error puede ser según Borja Soriano:

a).- De aritmética, o sea de cálculo "El error de cálculo -- sólo da lugar a que se rectifique (artículo 1814 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

b).- De hecho, este error recae sobre hechos materiales.

c).- De derecho, que recae sobre una regla de derecho.

Clasificación.- El error puede presentar tres grados de gravidad, según los cuales sus efectos varían, ya impiden la formación --

(3) Manuel Borja Soriano. Obra Citada Tomo I Páginas 245, Núm. 335

(4) Rafael Rojina Villegas. Obra Cit. Tomo I, Vol I, Pág. 349.

del contrato, ya lo hace simplemente anulable, ya carece de influencia sobre él. En el primer caso se dice que hay un error de obstáculo, en el segundo error de nulidad y en el tercero error indiferente.

El artículo 1813 del Código Civil vigente para el Distrito Federal dice "El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, sin en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró está en falso supuesto que lo motivó y no por otra causa".

El error por disposición del artículo 2228 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, produce la nulidad del acto, de acuerdo con el artículo 2230 del mismo ordenamiento legal, sólo puede invocarse por el que lo ha sufrido. Este error que algunos autores llaman fortuito es puramente casual derivado de la equivocación de la propia víctima.

El artículo 1816 de la Ley de la Materia establece "El dolo o mala fé de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero -- sabiéndolo aquélla, anulan el contrato si ha sido causa determinante de este acto jurídico. El artículo 1815 del Código Civil vigente para el -- Distrito Federal dice "Se entiende por dolo en los contratos cualquiera -- sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a algunos de los contratantes; y con mala fé de disimulación del --- error de uno de los contratantes una vez conocido".

El artículo 638 del Código Civil vigente para el Distrito Federal dice "La acción para pedir la nulidad prescribe en los términos en que prescriben las acciones personales o reales según la naturaleza del acto - cuya nulidad se pretende".

El Dolo y la Mala Fé importan siempre premeditación y el propósito de engañar o de no desengañar, cuando ha nacido naturalmente.

Propiamente hablando el dolo no es en sí un vicio del consentimiento, vicia la voluntad sólo en tanto que induzca al error, y que éste sea además un error que se llama fortuito que no supone dolo en los contratantes o en un tercero que han ejecutado un conjunto de maquinaciones o artificios precisamente para inducir a error a una de las partes.

La violencia llamada así por el Código Civil vigente para el Distrito Federal y por los anteriores de 1870 y 1874, es aquéllo que produce en el ánimo del sujeto que la sufre, una intimidación dada la impresión, - el temor que alterando la voluntad vicia el consentimiento y produce la -- nulidad de un contrato hecho por violencia, prescribe a los 6 meses contados desde que cese ese vicio del consentimiento.

3.3.- LICITUD EN EL OBJETO, MOTIVO O FIN.

El artículo 1795 en su fracción III del Código Civil vigente para el Distrito Federal a la letra dice: ... el contrato puede ser invalidado, - frac. III porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito... y el 1831 del mismo ordenamiento legal añade: ... el fin o motivo determinante de la - voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de - orden público ni a las buenas costumbres...

No son actos ilícitos los contrarios a las leyes prohibitivas -- que se establecen generalmente como una restricción de la libertad -- contractual impuesta por la necesidad de salvar el interés colectivo de -- la preponderancia de la autonomía privada, asimismo, son ilícitos los -- actos contra las leyes de orden público, de derecho público, preceptivas o imperativas, como quiera que se les llame y que hablando en térmi-- nos generales son las de Derecho Constitucional, Administrativo, Pena-- les y Procesales, además ciertas normas de Derecho Privado, que se -- han dictado imperativamente en interés general, como las relativas al -- estado y capacidad de las personas. La Ley niega también su protección al contrato cuyo objeto tiene un contenido inmoral o sea contra las buenas costumbres y estados, según FERRARA citado por Borja Soriano -- (5) en su obra dice: "Está inspirado en el sentido de profundo respeto -- a la conciencia de la sociedad, que no sea turbada y trastornada por -- especulaciones torpes y por contratos escandalosos y en un sentimiento -- de dignidad que la Ley tiene por sí misma porque no quiere convertirse en instrumento de la maldad de otros y hacer servir la forma del contra to y la fuerza obligatoria que le es anexa, para constreñir a otros a una acción o prestación inmoral".

(5) Manuel Borja Soriano, Obra citada, Tomo I, Pág. 176.

3.4. FORMALIDADES PRESCRITAS POR LA LEY.

Es un presupuesto de validez en los contratos que la voluntad se manifieste con las formalidades que en cada caso exige la Ley, es decir si la voluntad no se manifiesta con las formalidades legales, el contrato está afectado de nulidad relativa.

Las formalidades que requiere la ley suponen siempre el consentimiento expreso; en el tácito no hay formalidades pero dentro del consentimiento expreso, las formalidades suponen que la voluntad se manifiesta siempre en un documento público o privado, es decir por escrito.

En la actualidad para la expresión del consentimiento revisando una formalidad, la ley se ha preocupado solo de reglamentar la forma escrita. Es por esto que en el Derecho Moderno en rigor sólo son contratos formales aquellos que deben celebrarse por escrito y los que pueden otorgarse verbalmente ya no se reputan formales, porque no se requiere el uso de palabras sacramentales o determinadas, para que el consentimiento se exprese única y exclusivamente en esa forma.

Por lo que respecta al lenguaje mímico, que es otra forma del consentimiento expreso, éste no es un medio apto para celebrar contratos formales.

En la actualidad los negocios jurídicos y especialmente los contratos tienen en principio validez por la sola manifestación de voluntad, sin necesidad de recurrir a formalidades determinadas sólo por -

excepción, cuando la ley exige una forma especial se deroga la regla general. También en el derecho contemporáneo se sostiene que por razones de seguridad respecto a las partes y con relación a terceros, -- así como para evitar controversias, que de otra manera serían frecuentes, se requiere escritura pública, para la validéz de determinados contratos de cierta trascendencia por su cuantía o por su naturaleza de los derechos que se transmitan o constituyan, especialmente tratándose de derechos reales inmobiliarios, ha habido un renacimiento del formalis--mo, pero ya sin el contenido sacramental del primitivo Derecho Romano, para lograr los fines y garantías antes mencionados.

En tratándose de la compra-venta, como contrato consensual no requiere formalidad alguna, en relación con los bienes muebles, es suficiente con que las partes se hayan puesto de acuerdo en la cosa y -- el precio para que se perfeccione la venta. Tratándose de inmuebles no sucede lo mismo, ya que los bienes cuyo valor sea superior a los --- \$ 500.00 deberá constar ante escritura notarial.

El artículo 54 y 14 Transitorio de la Ley del Notariado para el Distrito Federal; promulgada el 31 de Diciembre de 1945 vino a derogar los preceptos 2316 y 2317 del Código Civil que expresaba que cuando el valor del inmueble fuese mayor de \$ 5,000.00 se tendrfa que otorgar la compra-venta en escritura pública.

El artículo 2321 contiene una forma especial de transmisión de bienes inmuebles que estén debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y que consiste en transferir la propiedad mediante

un endoso en la escritura respectiva, una vez que los contratantes se han identificado personalmente ante el Registrador y que el precio de la venta no sea mayor de \$5,000.00 pagaderos al contado. Esta forma de transmitir viene a facilitar los trámites relativos a la venta, haciéndolos más cómodos y sencillos, pues basta que las partes se presenten ante el Registrador exhibiendo el recibo correspondiente de haber pagado el impuesto de traslación de Dominio para más tarde ratificar las firmas del endoso en el certificado de propiedad que el Registrador expedirá haciendo la inscripción correspondiente.

Otra de las formalidades que se requieren para la venta de bienes raíces es la relativa a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que surta efectos en contra de terceros, pues precisamente una de las finalidades del Registro Público, es la de crear seguridad a las personas que tengan inscritas sus propiedades y de aquellas que tengan intereses en determinado bien se enteren de la situación que guarda. Además las medidas publicitarias es otra de las finalidades del mismo para hacer saber a todas las personas de las operaciones de venta o de otra índole que se realicen, por ejemplo: aquellos acreedores que hubieren inscrito un embargo sobre un inmueble no pueden ser perjudicados en el caso de una compra-venta que no fuese registrada.

El requisito de forma en los contratos cuando se hubiere omitido trae como consecuencia que el acto se encuentre afectado de nulidad relativa; se considera que la falta de forma no es un elemento esencial en los contratos y que cuando las partes han manifestado su

voluntad de manera indubitable sin cumplir los requisitos exigidos por la Ley, no lesionando intereses colectivos, ni las buenas costumbres, cualquiera de las partes puede pedir que se le otorgue la forma prescrita por la Ley ... artículo 2232 de Código Civil vigente para el Distrito Federal.

C A P I T U L O II

I. - EL CONTRATO DE COMPRA VENTA.

I.1.- IMPORTANCIA Y CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.

II.- ELEMENTOS ESENCIALES EN LA COMPRA VENTA.

2.1.- CONSENTIMIENTO.

2.2.- OBJETO.

2.3.- PRECIO.

III.- EVOLUCION HISTORICA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA.

3.1.- EN EL DERECHO ROMANO.

3.2.- EN EL DERECHO FRANCES.

3.3.- EN EL CODIGO CIVIL DE 1870 y 1874 PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA Y EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL (1928).

IV.- OBLIGACIONES SUJETAS A MODALIDADES.

4.1.- OBLIGACIONES SUJETAS A CONDICION Y A PLAZO - O TERMINO.

4.2.- CONDICION RESOLUTORIA Y CONDICION SUSPENSIVA.

4.3.- TERMINO SUSPENSIVO Y TERMINO RESOLUTORIO.

I.- EL CONTRATO DE COMPRA VENTA.

1.1.- IMPORTANCIA Y CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA.

Podemos considerar a la compra venta como el contrato tipo de los contratos traslativos de dominio, como un medio transmisor de derechos reales considerando a éstos como formas de apropiación de la riqueza. Nuestro Código Civil para el Distrito Federal lo define en el artículo 2248 de la manera siguiente: ... Habrá compra venta -- 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 dinero...

Una de las características es la de ser un contrato principal, en virtud de que existe y subsiste por sí mismo, es decir, que no depende de ningún otro contrato.

La compra venta por ser un contrato bilateral confiere obligaciones a las partes ... Art. 1836... para el vendedor transferir el dominio de la cosa vendida, y para el comprador pagar un precio cierto y en dinero.

Además, en virtud de ser un contrato conmutativo, las prestaciones que se deben los contratantes son ciertas y determinadas, desde el momento de la celebración del contrato ... Artículo 1838... También es un contrato de carácter oneroso, en virtud de que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; para el vendedor el provecho de recibir el precio y el gravamen de transferir la propiedad de la cosa

vendida, para el comprador el provecho de adquirir la propiedad y el gravamen de pagar el precio.

Otra de las características de la compra venta es de ser un contrato consensual, es decir, que la compra venta se perfecciona por el puro y simple consentimiento de los contratantes, como es el caso de los bienes muebles, en que no es necesario para su validez formalidad alguna, en cambio, tratándose de inmuebles se requieren ciertos requisitos cuando se enajena un bien cuyo valor sea superior a la cantidad de \$ 500.00 en el que es necesario para su validez que conste en escritura pública notarial.

También debemos considerar su carácter consensual, en el aspecto de que no es necesaria la entrega de la cosa vendida, para que se haga al comprador propietario, siendo bastante que las partes se pongan de acuerdo sobre la cosa y precio, para que por ese efecto se opere la traslación de dominio, desde luego, siempre y cuando se trate de cosas ciertas y determinadas, pues tratándose de bienes indeterminados es necesario el conocimiento del comprador para que se produzca ese efecto.

Ahora bien, hay casos en que la entrega de la cosa es un elemento indispensable para el perfeccionamiento del contrato, como cuando se trata de la enajenación de títulos de crédito, el párrafo I del artículo 18 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito dice: ... La transmisión del título de crédito implica el traspaso del derecho principal en él consignado, etc...

II. - ELEMENTOS ESENCIALES EN LA COMPRA VENTA.

2.1.- CONSENTIMIENTO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2248 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que dice: ... Habrá compra venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero... De la definición anterior se deducen los elementos esenciales que son el consentimiento o acuerdo de voluntades por parte del comprador y vendedor para transmitir el dominio de una cosa, a cambio de un precio cierto y en dinero, este último enunciado viene a resultar el objeto de la compra venta; toda vez que si las partes no manifiestan su voluntad en ese sentido, podrá crearse otra figura jurídica, pero no será compra venta, como por ejemplo: la permuta.

La falta del consentimiento trae como resultado la inexistencia del contrato por carecer de un elemento primordial en él ya que el acuerdo de voluntades debe ir encaminado por una parte a transferir la propiedad de una cosa, a cambio de un precio cierto y en dinero por la otra.

2.2. - OBJETO.

El objeto representa el segundo elemento esencial en la compra venta, primordialmente debemos diferenciar el objeto directo del contrato que es en sí la transmisión del dominio a cambio de un precio cierto y en dinero, del objeto indirecto del contrato y directo de la obligación creada por la voluntad de las partes encaminada a crear y transmitir derechos y obligaciones. El artículo 1824 del Código Civil vigente para el Distrito Federal dice: ... son objetos de los contratos: 1. - La cosa que el obligado debe dar. 11.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer...

Los objetos indirectos de la obligación están representados por la cosa y el precio, que viene siendo los indirectos del contrato y son elementos esenciales puesto que si faltare uno de ellos la venta sería inexistente por carecer de materia. Ahora bien, para no desvirtuarse la naturaleza en el contrato de venta debe de haber correlatividad entre el consentimiento y el precio para poderse transmitir una cosa a cambio de un precio cierto y en dinero.

Por su importancia, vamos a estudiar la cosa y el precio como elementos: dice el artículo 1825: ... la cosa objeto del contrato debe: I.- Existir en la naturaleza. II.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. y III.- Estar en el comercio.

Por su orden de acuerdo con el precepto anterior, la cosa para que pueda ser objeto de apropiación debe existir en la naturaleza, de

be de tener una existencia física porque no se puede convenir sobre algo que no la tiene, puede suceder que aunque no exista en el momento de celebración del contrato, puede existir en el futuro convenio permitido y regulado en nuestro derecho positivo, denominándose compra de esperanza el cuál está encuadrado dentro del grupo de los contratos aleatorios, 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. Dice el artículo 2309... si se venden cosas futuras tomando el comprador el riesgo de que no lleguen a existir, el contrato es aleatorio, y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza...

Los otros dos requisitos que debe tener la cosa como objeto indirecto de la compra venta, de acuerdo con las fracciones II y III --- del artículo 1825 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, se refieren a la posibilidad jurídica del objeto.

La frac. II del mencionado artículo se refiere a la determinación de la cosa y agregamos que existen tres grados de determinación de las cosas la individual, la determinación por especie y por género, - esta última no tiene relevancia dentro del campo del derecho. En cuanto a la primera es la perfecta, puesto que en esta forma las prestaciones que se deben las partes son ciertas y determinadas al momento de celebrar el contrato.

En cuanto a la determinación por especie, se refiere a las cosas que para su venta se acostumbran pesar, medir, o bien, cuando las cosas se definen por su clase y calidad.

Respecto del tercer requisito para que la cosa pueda ser materia de un contrato, es el de que esté en el comercio; desde luego hay cosas que por su propia naturaleza están fuera de él y por lo tanto, no pueden ser apropiadas individualmente, como por ejemplo: el aire que nos rodea. Existen otras que por disposición de la Ley las declara irreductibles a propiedad particular; dice que no pueden ser poseídas por -- algún individuo exclusivamente, y por disposición de la Ley las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

La Ley distingue para enumerar los bienes que estando en el comercio no pueden ser objeto de apropiación particular; en bienes de uso común y bienes destinados a un servicio público, los primeros declara inalienables e imprescindibles y los segundos quedan excluidos del comercio temporalmente en tanto se mantengan afectados a ese servicio público, el artículo 768 del mismo cuerpo de leyes dice: ... Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas en la Ley, pero para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que prevengan las Leyes respectivas...

El artículo 770 dice: ... Los bienes destinados a un servicio público y los bienes propios pertenecen en pleno dominio a la Federación, a los Estados o a los Municipios, pero los primeros son inali-

neables e imprescriptibles, mientras no se les desafecte del servicio público a que se hallen destinados... Tanto los bienes de uso común -- como los destinados a un servicio público que fuesen objeto de un convenio sería inexistente, aunque los bienes afectados a un servicio público podrán ser objeto de una compra venta siempre y cuando estén ya fuera de ésta característica.

2.3.- PRECIO.

Otro de los elementos esenciales en la compra venta es el precio que debe ser cierto y en dinero, conforme a lo dispuesto en el artículo 2248 del Código Civil vigente para el Distrito Federal. Cuando se refiere la definición del artículo anterior a la certeza del precio, -- significa que debe ser precisado y determinado matemáticamente. En -- cuanto al segundo requisito del precio es que debe ser en dinero, toda vez que si eso no fuera así, podría configurarse una permuta, es decir, cuando a cambio de una cosa se diera otra, o bien como lo indica el artículo 2250, que viene a esclarecer cualquier duda al respecto; --- ... 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 en numerario fuese inferior, el contrato será de permuta".

III.- EVOLUCION HISTORICA DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA.

3.1.- EN EL DERECHO ROMANO.

Para el estudio del contrato de compra-venta en el Derecho Romano, debemos distinguir dos etapas: Derecho Romano antiguo y últimos tiempos del Derecho Romano. Dentro de la primera etapa la compra-venta sólo producía la obligación del vendedor, de entregar al comprador la cosa vendida, y mantenerlo en posesión de ella por tiempo in definido a cambio de un precio fijado de antemano por las partes, es -- decir, la compra-venta no era un contrato por medio del cual el vendedor transmitía el dominio de la cosa al comprador, sólo se obligaba a -- entregarle el bien y procurarle una posesión pacífica y útil, toda vez -- que para transmitir el dominio era necesario otras figuras jurídicas como la *in iurecessio*, la *mancipatio*, la *traditio*, etc.

Esto dio lugar a que frecuentemente se encontrara el caso de venta de cosas ajenas. Estas operaciones eran válidas hasta que en tanto el comprador no fuere despojado de la cosa vendida, pues cuando este supuesto se realizaba podría exigirle responsabilidad al vendedor, por no haberle garantizado la posesión de la cosa.

Al decir de Girard (1), en Roma, ... no siendo los contratos

(1) Citado por M. Borja Soriano en su obra "Teoría General de las -- obligaciones". Tomo II, Editorial Porrúa, 1944. Págs. 174.

ni traslativos de propiedad, ni generadores de derecho reales y siendo la venta un contrato, no puede tener por efecto, sino engendrar obligaciones: estas obligaciones pueden reducirse; para el vendedor a la obligación de guardar la cosa hasta la entrega, a la obligación de regarantizar al comprador contra la evicción y a la de garantizarlo contra el descubrimiento de vicios ocultos; para el comprador a la de pagar el precio...

Por la influencia del Derecho de Gente, va adquiriendo lentamente un carácter consensual la compra venta, hasta aceptar la Traditio Ficta o Simbólica y aquellas figuras jurídicas como la Mancipatio y la in iure cessio, indispensables en otra época para transmitir la propiedad, caen en desuso, bastando la manifestación del comprador de haber recibido la cosa, aunque materialmente no la hubiera recibido, para que opere por ese efecto la traslación de dominio (traditio ficta), o bien cuando se entregasen las llaves de un local donde estuviesen guardados los bienes objeto de la venta (traditio simbólica).

3.2.- EN EL DERECHO FRANCÉS.

La serie de transformaciones que se operan en la figura de la compra venta en el Derecho Romano y con posterioridad en el antiguo Derecho Francés, tiene como consecuencia que a la vigencia del Código Civil Francés de 1804, o sea, el llamado Código de Napoleón, se establezca en la práctica, por primera vez el principio de que bas-

ta el consentimiento de las partes sobre la cosa y el precio para que - por ese efecto se transfiera la propiedad de la cosa materia del contrato.

No existe en el Código Civil Francés ningún artículo que formula clara y precisamente, que la venta es perfecta cuando hay acuerdo de voluntades para transferir una cosa a cambio de un precio cierto y - en dinero; pero a falta de ello encontramos una serie de preceptos que nos conducen a afirmar el principio antes enunciado de la traslación de dominio, y este hecho se demuestra porque jamás hubo controversias en la interpretación de estos conceptos.

El artículo 1582 del Código Napoleónico define la compra venta de la manera siguiente: ... La venta es un contrato por el cual uno - se obliga a dar una cosa y el otro a pagarla... Este artículo formulado al estilo Romano expresa únicamente la obligación de la entrega de la - cosa, por lo que podríamos llegar a la conclusión de que en el Derecho Francés la compra venta no es un contrato traslativo de dominio.

El citado artículo 1582, se complementa con otra serie de - preceptos entre los que se pueden citar el siguiente que a la letra dice: ... Será perfecta la venta entre las partes y la propiedad quedará ad--quirida de derecho por el comprador respecto del vendedor, desde el - momento en que se convenga en la cosa y el precio, aunque la primera no se haya entregado, ni pagado el segundo... También se consagró el principio de que la venta de cosa ajena es nula, de donde se supone que sólo el propietario de una cosa es el único que puede realizar una ena-

jenación válidamente. En esta forma el Derecho Francés se separó radicalmente del derecho romano en que se permitía de hecho la venta de cosa ajena.

De todas las disposiciones antes indicadas concluimos que a la vigencia del Código Napoleón se establece por primera vez el principio de que en el contrato de compra venta opera el efecto traslativo de dominio por el solo consentimiento de las partes sobre el objeto y el precio.

El Maestro Rafael Rojina Villegas, en su obra Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, dice: (2). Relacionando los distintos preceptos invocados se concluye que para el ordenamiento francés la obligación de entregar la cosa lleva aparejada la transmisión de dominio, pues perfeccionándose, por el solo consentimiento de las partes, hace al acreedor-propietario, pero con la modalidad de que el dominio lo adquiere no en el momento mismo del contrato, como dice el artículo 2014 del Código Vigente, sino desde el instante en que haya debido entregarsele aún cuando materialmente no se haya verificado la tradición, o entrega material. De esta manera se acepta un traditio cirtula, simbólica, jurídica o ficta...

(2) Rojina Villegas Rafael "Derecho Civil Mexicano" Tomo VI, Contratos, Volumen I Editorial Porrúa, México 1981, Pág. 138.

3.3.- EN EL CODIGO CIVIL DE 1870 Y 1874 PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA Y EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL (1928).

El artículo 2811 del Código Civil de 1884 que viene a expresar los mismos términos que el artículo respectivo del Código de 1870, dice: ... La compra venta es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa y el otro a pagar un precio cierto y en dinero... De la definición enunciada se desprende solamente la obligación del vendedor de entregar la cosa y transferir los derechos, es decir, una situación semejante a la del Código Napoleónico, no encontramos tampoco una definición que nos diga que tratándose de cosas ciertas y determinadas la traslación de la propiedad opera como efecto directo del contrato sin necesidad de que el adquirente hubiese recibido la cosa vendida, pero nuevamente a través de otros principios es como llegamos a la conclusión mencionada, por ejemplo: el artículo 2818 dice a la letra: ... La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de ellos en la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfactorio...: y de los establecidos en los artículos 1276, 1436, 2822, 2850, y demás relativos en que se consagra que la venta de cosa ajena es nula, que el vendedor debe vender algo que es de su propiedad, también de las obligaciones del vendedor de entregar y garantizar las calidades de la cosa vendida y ser responsable de la evicción que pudiera sufrir el comprador, todas estas obligaciones que están expresadas en -

los artículos del ordenamiento antes mencionado nos llevan a la conclusión de que en virtud del consentimiento de las partes a cerca del objeto y el precio opera por ese efecto la traslación de la propiedad sin -- que sea necesaria la entrega material.

En el Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su artículo 2248 dice: "... Habrá compra venta 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 dinero... Este artículo tomado del Código Civil argentino solo nos indica el efecto obligatorio para transmitir la propiedad y no el efecto directo que -- deriva del consentimiento de las partes para transmitir y enajenar lo -- que hace que se transfiera la propiedad sin necesidad de entrega de la misma, debiendo enunciar el efecto obligatorio y traslativo en la misma definición.

Pero el Código Argentino que aparentemente sigue los principios establecidos en el Código Napoleónico se desvirtúa exigiendo que -- sólo se producirán los efectos de transmitir la propiedad, siempre y -- cuando se haya hecho la traslación de la cosa vendida. Esto viene a -- explicar en parte la definición de nuestro Código, que si bien es cierto que toma del Argentino la primera parte de la definición, no sucede -- así mismo con la segunda parte al no aceptar la traslación de la cosa -- para que opere el efecto traslativo que viene a ser posterior al efecto -- obligatorio, distinción que sólo cabría dentro del terreno teórico, pues -- to que el efecto obligatorio y traslativo son simultáneos.

Siguiendo los principios enunciados desde el Código Napoleón nuestro Código Civil para el Distrito Federal, acepta que tratándose de cosas ciertas y determinadas la transmisión de la propiedad opera por efecto directo e inmediato del contrato.

La definición establecida en el artículo 2248 del ordenamiento vigente adolece de la claridad necesaria en las definiciones, pero siguiendo con la opinión del Maestro Rojina Villegas, que dice: (3) posiblemente la comisión encargada de redactar el Código quiso comprender dentro de esta definición tanto a los bienes determinados, como a los indeterminados o fungibles y también para no complicar la definición, separó los conceptos según se tratara de cosas ciertas o de cosas de especie indeterminadas, ya que respecto de los últimos para transmitir el dominio es menester que la cosa se haga cierta y determinada con conocimiento del comprador...

Tratándose de cosas ciertas y determinadas, nuestro ordenamiento dispone en su artículo 3003 la inscripción del contrato de compra venta en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos respecto de tercero, que no podrán ser perjudicados cuando no se haya cumplido con este requisito de publicidad pero sí podrán beneficiarse, al respecto el artículo 2014 dice: ... en las enajenaciones de cosas ciertas

(3) Rojina Villegas Rafael, "Derecho Civil Mexicano" Tomo VI, Contratos Volumen I, Editorial Porrúa S. A. México 1981, Pág. 149.

y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural o simbólica... y se agrega ... debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público... El artículo 3002 dice: ... se inscribirán en el Registro: I.- Los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extiende el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles...

El artículo 3003 dice: ... los documentos que conforme a esta Ley deben registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen, pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual si podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables.

IV. - OBLIGACIONES SUJETAS A MODALIDADES.

4.1. - OBLIGACIONES SUJETAS A CONDICION Y A PLAZO O TERMINO. SUSPENSIVAS. RESOLUTORIAS.

El Art. 1938 del mismo cuerpo de Leyes que se menciona, -- viene a definir la obligación condicional, en los siguientes términos: --- ... La obligación es condicional cuando su existencia o resolución depende de un acontecimiento futuro o incierto... Debemos entender que la condición tiene como finalidad dar vida o extinguir una obligación dependiendo de un hecho o acontecimiento de naturaleza futura e incierta; de ahí partimos para diferenciar la condición suspensiva de la resolutoria, aquella cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación... Art. 1939..., y la condición resolutoria cuando cumplida resuelve la obligación, volviendo las cosas al estado que tenían, como -

si esa obligación no hubiera existido... Art. 1940...

En los casos en que las relaciones jurídicas dependen de un acontecimiento futuro de realización cierta, nos encontramos que las -- obligaciones son sujetas a término, pero nunca sujetas a una condición, por carecer de su elemento primordial, o sea, la incertidumbre; del -- término no depende la existencia de una obligación sino que solo retarda sus efectos hasta en tanto se realiza el hecho de naturaleza cierta y futura.

La doctrina ha dividido las obligaciones condicionales en sus pendivas y resolutorias; las primeras son aquellas que como su nombre lo indica, suspenden los efectos de un acto jurídico hasta que se realiza el hecho previsto, por ejemplo: si te casas, te entregaré la suma de -- \$ 1,000.00 aquí existe el germen de la obligación, tiene vida, pero todo depende de un acontecimiento, o sea, el matrimonio, para que yo me -- obligue a entregar esa cantidad.

En la compra venta con reserva de dominio existe la condi-- ción suspensiva de no transferir la propiedad de la cosa vendida, hasta que se cubra el precio; aquí la obligación del vendedor de transmitir la propiedad se encuentra sujeta a un acontecimiento futuro o incierto, como es el pago del precio que podrá cumplirse o no, dependiendo este hecho de muchas circunstancias ajenas a la voluntad del deudor, ya que si solo dependiese de su voluntad sería nula la obligación... Art. 1944.

4.2.- CONDICION RESOLUTORIA Y CONDICION SUSPENSIVA.

La condición resolutoria viene a extinguir los efectos de una obligación, es decir, el acto jurídico se produce puro y simple, pero - llegado el hecho previsto, resuelve la obligación, la extingue, y sus -- efectos se retraen a la fecha de su nacimiento, como si nunca se hubiera producido, por ejemplo: la Suprema Corte de Justicia, ha interpretado en las ventas bajo reserva de dominio, que el comprador, en tanto-- no haya liquidado totalmente el precio de la cosa y lo está pagando pe-- ríódicamente, se le considera como un arrendatario de la misma, toda-- vez que tiene la posesión, pudiendo utilizar la cosa como si fuese pro-- pia, pues tiene el uso y goce de ella, sin poder disponer de la misma, para que una vez que pague el precio, se convierta en propietario auto-- máticamente, y su calidad de arrendatario se extingue al realizarse el-- hecho previsto del pago del precio, operando la condición para resolver una situación creada con anterioridad que era susceptible de permane-- cer invariable, en el supuesto de que no se hubiere cumplido el aconte-- cimiento previsto, de carácter incierto, como es el pago, que extingue-- los efectos de derechos en el ejemplo citado.

Vamos a considerar los efectos tanto en las obligaciones su-- jetas a condición suspensiva como resolutoria; en esta última la rela--- ción nace pura y simple, solo hay la incertidumbre en saber si el acontecimiento vendrá a extinguir los efectos, o bien, subsistirá en la mis-- ma forma que se ha producido.

En cuanto a la condición suspensiva, sólo existe el gérmen de la obligación, encontramos un derecho en potencia, que sólo se podrá ejercitar cuando se realice el hecho condicionador, pero como existe el acreedor de ese derecho está facultado para ejercitar cuantas medidas sean necesarias para conservar ese derecho... Art. 1942..., asimismo, el deudor no puede retirar su ofrecimiento sin consentimiento del acreedor, todavía más, el titular de este derecho puede transmitirlo en caso de muerte de sus herederos.

Que es lo que sucede en una obligación sujeta a condición resolutoria llegado el caso en que el hecho previsto no se llegara a realizar, entonces el acto que se produjo puro y simple se convierte en definitivo. Por lo que respecta a la obligación bajo condición suspensiva, en caso de que el acontecimiento no se realizara, se considera como si nunca hubiera existido.

Que ocurre cuando el acontecimiento futuro e incierto se realiza, en las obligaciones bajo condición suspensiva el acto produce los efectos deseados, el derecho condicional que existe en gérmen se convierte en realidad, en lo que se refiere a la condición cuando es resolutoria, la relación jurídica que ha nacido pura y simple queda resuelta quedando las cosas en el mismo estado en que se encontraban en el momento anterior a la celebración del contrato y se produce el efecto retroactivo hasta ese momento.

4.3.- TERMINO SUSPENSIVO Y TERMINO RESOLUTORIO.

(4) En tratándose de término en lato sensu es sinónimo de la palabra plazo, aunque algunos jurisconsultos modernos establecen entre ellos la diferencia de que, mientras el término, propiamente dicho, expresa el día y la hora en que debe efectuarse un acto procesal, el plazo consiste en un conjunto de días, dentro del cual pueden realizarse -- válidamente determinados actos.

(5) Aunque por término en general se entiende la distancia -- que existe, dentro del proceso, entre un acto y otro, la doctrina marca una distinción entre plazo y término, en sentido estricto, puesto que -- aquel significa el lapso que se concede para realizar un acto procesal y éste en sentido estricto es el momento en el cual ha de llevarse a cabo,

Por lo anterior puede deducirse que los términos o plazos -- proceden directamente de la Ley, otros se fijan por acuerdo o convenio de las partes.

Tanto el término resolutorio como el suspensivo, ambos son-- convenidos por las partes, siempre que las relaciones jurídicas dependen de un acontecimiento futuro de realización cierta, es aquí donde encon-- tramos que también las obligaciones son sujetas a término o plazo.

(4) Citado por Pallares Eduardo "Diccionario de Derecho Procesal Civil" Editorial Porrúa, S. A. México 1966. Pág. 721.

(5) Citado por Pallares, Ob. Cit. Pág. 722.

Haciendo una comparación, trataremos algunas diferencias - entre condición y término.

(6) En oposición a la condición el término es un aconteci-
miento futuro de realización cierta, de cuyo cumplimiento depende úni-
camente la exigibilidad de la obligación, bien sea aplazando sus efectos
a partir de ciertas fechas, o bien dando término a la relación jurídica,
hasta cierto momento, pero sin efectos retroactivos. Por lo tanto el --
término se distingue de la condición en los siguientes aspectos:

1.- Es un acontecimiento de realización cierta; la condición-
es de realización incierta.

2.- El término no afecta a la existencia de la obligación si-
no sólo a su exigibilidad.

3.- En el término suspensivo se diferencian o aplazan los efec-
tos; en el extintivo se termina la relación jurídica, pero sin efectos re-
troactivos. En cambio en la condición suspensiva, no nace la obligación,
sino hasta que se verifique el acontecimiento y una vez realizado, la --
obligación se declara existente en forma retroactiva desde que se otorgó.
En la condición resolutoria la obligación nace como pura y simple; pero
cumplido el acontecimiento se extingue retroactivamente destruyendo to-
dos los efectos causados; en cambio en el término extintivo, efectuado -
el acontecimiento futuro, no se destruyen los efectos ya realizados por -

(6) Citado por Rojina Villegas Rafael "Derecho Civil Mexicano" Tomo V,
Obligaciones, Volumen II, Editorial Porrúa, S. A. México 1981 Pág.
666.

ejemplo.

Supongamos un préstamo sujeto a plazo, en que se fija para el mutuante el término de un año para que se haga exigible su obligación, simplemente se difieren los efectos de la obligación de entregar por un año pero esta obligación ha nacido y sus efectos se aplazan únicamente.

(7) En cambio una obligación sujeta a condición suspensiva, en el caso del préstamo, estipularía que si se cumplía cierto acontecimiento incierto, el deudor quedaría obligado; como el acontecimiento puede o no efectuarse, la obligación no ha nacido; si nace surte sus efectos desde que se otorgó, en cambio el término surtirá sus efectos hasta la llegada del mismo.

En un mutuo a término, al llegar el plazo, concluye el contrato, y los efectos causados no se destruyen retroactivamente, porque el plazo no tiene como finalidad afectar a la obligación en su existencia, de tal manera que efectuado el acontecimiento se destruyen todos los efectos de la relación jurídica. En cambio vemos un mutuo sujeto a condición resolutoria, si se realiza el acontecimiento previsto, se resuelve entonces el contrato, es decir, se extingue, pero con efectos retroactivos.

Tiene importancia también, determinar la forma en que ope-

(7) Citado por Rojina Villegas Rafael "Derecho Civil Mexicano" Tomo-V, Obligaciones, Volumen II, Editorial Porrúa, S. A. México 1981. Pág. 667.

ra la retroactividad, cumplida la condición suspensiva o resolutoria, sobre este tema existe una innovación en el Derecho Moderno.

(8) Tradicionalmente se había admitido desde el Derecho Romano, y así lo reconocían nuestros Códigos de 1870 y 1884, que cumplida la condición, el efecto retroactivo era absoluto, excepto para las obligaciones de tracto sucesivo. Es decir, que la retroactividad habrá de referirse en las condiciones suspensivas, al momento de otorgamiento de la obligación, para que ésta se considerara como nacida desde esa fecha y en las condiciones resolutorias, la retroactividad también funcionaba en forma absoluta, para destruir todos los efectos de la relación jurídica como si esta no hubiera nacido.

Nuestro Código Civil vigente admite como regla general cuando no hay convenio de las partes, la retroactividad absoluta, pero permite modificar los efectos de la misma ante un pacto expreso, en el que se refieran esos efectos a una fecha diferente. El artículo 1941 acepta expresamente la modalidad mencionada. De esta suerte, en la condición-suspensiva, cumpliendo el acontecimiento, los efectos serán a partir de cierta fecha, que puede ser la del otorgamiento de la obligación, la de la realización, de la condición, o una fecha intermedia. Hay una retroactividad convencional, cuya época se fija respetando el principio de la autonomía de la voluntad, aunque más adelante el artículo 1945 del ordena-

(8) Citado por Rojina Villegas Rafael, Ob. Cit., Pág. 671.

miento legal en cita nos dice ...Se tendrá por cumplida la condición, -
cuando el obligado impidiere voluntariamente su cumplimiento...

C A P I T U L O I I I

I.- LA RESCISION.

1.1.- CONCEPTO

1.2.- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA RESCISION.

1.3.- DE LA RESCISION EN GENERAL

1.4.- LA ACCION RESCISORIA EN EL CONTRATO.

1.- LA RESCISION

1.1.- CONCEPTO.

En cuanto a su raíz, la palabra rescisión proviene de la voz latina -rescissio-onis-, que significa acción y efecto de romper o revocar.

Desde el punto de vista del Derecho, rescisión es: (1) ... el acto por el cual una persona mediante la concurrencia de una causa jurídicamente eficiente, ya legal, ya contractual, rompe un vínculo de derecho validamente contraído e impide que esta surta o siga surtiendo -- efectos normales derivados de su naturaleza y existencia...

Independientemente de haber mencionado una definición de la figura jurídica de la rescisión, conviene apuntar que algunos tratadistas la identifican como una especie del género resolución.

BRAUDRY-LACANTINERIE et BARD (2), definen el pacto comisorio como: ... la cláusula por la cual las partes convienen en que el contrato será resuelto si una u otra de ellas no cumple con su obligación, el pacto comisorio no es sino una condición resolutoria de naturaleza particular... Para los autores que en seguida se mencionan la resolución es el resultado de una condición resolutoria tácita en los contratos bilaterales corroborando con ello el criterio seguido por diversos

(1) Diccionario Enciclopédico UTEHA, Tomo VIII, pág. 1202.

(2) Citado por Manuel Borja Soriano, Teoría General de las Obligaciones. Tomo II, Cuarta Edición. Edit. Porrúa, S. A. México, 1964 Pág. 112

textos legales.

Así tenemos que FLORENCIO GARCIA GOYENA (3), estima-
que: ... la condición resolutoria va implícita y se sobreentiende en to-
dos los contratos bilaterales porque se presume que ninguno quiere que
dar obligado sino en el caso de que la otra parte cumpla con su obliga-
ción...

JULIEN BONNECASE (4), influenciado por el artículo 1184 --
del Código Napoleón, apunta que: ... la condición resolutoria no tiene -
necesidad de ser siempre prevista de manera expresa... el artículo se-
ñalado la sobreentiende en éstos términos en los contratos sinalagmáti-
cos.

JOSEPH HERMARD (5), opina que: ... la obligación de cada-
parte sirve de condición a la obligación de la otra; la resolución reposa
sobre la noción de condición; todo contrato sinalagmático implica una --
condición resolutoria tácita, pero la resolución debe ser demandada judi-
cialmente...

MARCELO PLANIOL y JORGE RIPERT (6) exponen: ... Se di-
ce que un contrato es resuelto siempre que es destruido retroactivamente
por una causa distinta de una nulidad inicial. Esta destrucción no puede-
tener lugar sino en virtud de una voluntad expresa o tácita de las partes;

(3) Citado por Borja Soriano. Ob. Cit. Pág. 116.

(4) Citado por Borja Soriano. Ob. Cit. Pág. 116

(5) Citado por Borja Soriano. Ob. Cit. Pág. 116

(6) Citado por Borja Soriano. Ob. Cit. Pág. 117

es imposible atribuirle otra causa, la resolución supone siempre que las partes han dado al contrato su consentimiento condicional, retirado de antemano en virtud de una eventualidad determinada, realizada esta eventualidad, el contrato sería nulo... un contrato sinalagmático es resoluble desde que una de las partes no ejecuta su obligación... nada es más justo que esta regla. Cuando dos personas se obligan la una respecto de la otra, cada una de ellas no da en cierto modo al acto, sino un consentimiento condicional... la reciprocidad de las obligaciones trae consigo — necesariamente la de las prestaciones.

Dentro de la doctrina italiana encontramos que uno de sus representantes JORGE GIORGI (7), al hablar del pacto comisorio tácito dice: ... Aunque este pacto tenga mucha y estrecha analogía con la condición; verdadera y propia de la que toma hasta el nombre, aunque por todos los tratadistas y por el mismo Código (8), se considera y trata entre las condiciones, sería sin embargo un error confundirla con la condición resolutive en el sentido riguroso de la palabra, es decir, en el sentido de modificación accidental de la obligación, como sería un error incluir entre las obligaciones condicionales todas aquellas que nacen de los contratos sinalagmáticos. Existen diferencias substanciales que separan el pacto comisorio tácito de la condición resolutive verdadera y propia a saber:

(7) Citado por Borja Soriano. Ob. Cit. Pág. 119

(8) Se refiere al artículo 1165 del Código Civil Italiano de 1865.

1o.- La resolución del contrato ocurre ipso-iure, en algunas especies de éste, aunque generalmente es por sentencia declarativa del Juez.

2o.- La parte respecto de la cual no se ha ejecutado el contrato tiene el derecho, o de pretender su cumplimiento o de pedir la -- resolución con daños y perjuicios...: con estos caracteres es imposible incluir científicamente el pacto comisorio tácito entre las condiciones - en el sentido propio de la palabra. Su índole es clarísima y no se puede dudar de que en vez de colocarse entre las modificaciones accidentales de los contratos, debe incluirse entre los efectos derivados por ministerio de ley de los contratos sinalagmáticos.

FRANCESCO DEGNY (9) siguiendo un criterio opuesto al de la mayoría de los autores italianos, al analizar el pacto comisorio considera que si fuera una verdadera y propia condición... todos los contratos bilaterales serían condicionales, lo que es absurdo porque la condi--ción es un elemento accidental del negocio jurídico mientras que el pac-to comisorio tácito es un elemento natural de aquel, y es, mas bien, -- una consecuencia del incumplimiento.

Ni el Código Civil Italiano con su artículo 1165, ha querido decir que un efecto normal de la voluntad de los contratantes es querer resolver el contrato, cuando a una de las partes no satisfaga su obligación...

(9) Citado por Borja Soriano. Obra Citada Pág. 119.

Los autores españoles al referirse a la resolución, hacen -- sus comentarios en relación con el numeral 1124 del Código Civil Español que regula ese derecho.

CASTAN TOBENAS (10), se expresa en estos términos: ... las obligaciones bilaterales producen efectos muy peculiares derivados del -- vínculo de reciprocidad que liga a las respectivas prestaciones de las -- partes, cada una de las cuales se obliga con el fin de obtener el cumpli- miento de la obligación de la otra. He aquí las más típicas consecuencias a que ésta interdependencia dá lugar... Resolución del contrato en caso - de incumplimiento por una de las partes.. En la doctrina y en el mismo Código se consideran estos efectos como el resultado de una condición - resolutoria tácita y sobreentendida; pero los intérpretes más modernos - niegan que se trate de una verdadera condición, ya que es propio de ésta ser impuesto por la voluntad de los sujetos del negocio, mientras que la llamada condición resolutoria tácita se impone por ministerio de la - ley sin declaración de los sujetos del negocio que la incorpore en el -- mismo. Ello no basta sin embargo a que, como observan Pérez y Al-- guer, se aplique por analogía a esta condición impropia el efecto re-- troactivo atribuído a las condiciones propias...

Dentro de la corriente que considera a la rescisión como -- una especie del género resolución, encontramos la opinión de ERNESTO GUTIERREZ Y CONZALEZ (11), quien expone que: ... la rescisión es-

(10) Citado por Borja Soriano. Obra Citada Pág. 121.

(11) Obra Citada Pág. 466.

un acto jurídico por el cual se termina de pleno derecho "ipso iure" -- sin necesidad de declaración judicial otro acto bilateral, plenamente válido, por incumplimiento culpable en éste, por una de las partes...

Cabe aclarar la diferencia entre el pacto comisorio expreso y tácito diciendo que antes del Código de Napoleón, Francia se dividía en dos tipos de provincias: las de derecho escrito y las de derecho con suetudinario, razón por la cual se hablaba de pacto comisorio expreso y pacto comisorio tácito. Diferenciándose el expreso del tácito, en que el primero se incluía literalmente en el contrato, para el caso de que una de las partes no cumpliera, la otra tendría derecho a demandar la resolución (Art. 1949 del Código Civil Vigente)."

Volviendo un poco atrás, tenemos que etimológicamente (12)- "PACTO", significa: estipulación, y "COMISORIO", denota lo obligatorio o válido por determinado tiempo u ofrecido para cierto día.

El Dr. Ortíz Urquidí (13) dice que se le llama pacto comisorio a la cláusula por la cual las partes convienen en que el contrato será resuelto si una u otra no cumpliera con su obligación."

1.2.- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA RESCISION.

Tomando como punto de partida para esta breve reseña histórica al Derecho Romano, encontramos que la rescisión, también conocida-

(12) G. Escobedo Manuel, apuntes citados.

(13) Dr. Ortíz Urquidí Raúl, apuntes tomados en clase.

con el nombre de pacto comisorio, no se admitió para resolver en forma judicial los contratos sinalagmáticos, sino que simplemente cuando una persona incumplía sus obligaciones, a la otra parte sólo le quedaba la facultad de perseguir al negligente.

Esto era especialmente peligroso para el vendedor en el contrato de compra venta, pues quedaba expuesto a perder la cosa y el precio si el comprador se volvía insolvente.

Ante tal peligro, se idearon varios medios que tendían a consolidar la posición del vendedor, y así se recurrió a:

1).- La reserva de dominio que hasta la fecha subsiste y se regula.

2).- La garantía hipotecaria a favor del vendedor la que operaba de la siguiente manera: se constituía a favor del vendedor un derecho de hipoteca sobre la misma cosa que éste vendía; con esto el vendedor tenía una acción real, hipotecaria y privilegiada que podía ejercitarse si el deudor no le pagaba al momento oportuno el precio de la cosa.

3).- La institución denominada "pacto comisorio" que tiene -- su origen en este Derecho y que surgió en relación al contrato de compra venta con el nombre de "LEX COMISSORIA". En efecto en el Derecho Romano primitivo el contrato de compra venta se componía de dos estipulaciones diversas que tenían vida separada. El cumplimiento o no cumplimiento de una estipulación no producía efectos relacionados con la otra, porque las obligaciones del comprador y del vendedor eran dos obligaciones separadas. Para protección del vendedor llegó a establecerse una cláusula

sula especial que se llamó "LEX COMMISSORIA", en virtud de la cual el vendedor se reservaba el precio en determinado plazo, expirado el plazo; el vendedor era libre de mantener el contrato o tenerle por resuelto.

Del contrato de compra venta se pasó a establecer cláusulas semejantes en los demás contratos bilaterales, pero siempre se requería que la cláusula fuera expresa.

Fueron los glosadores y los postglosadores los que empezaron a establecer que en los contratos bilaterales el pacto comisorio se supone implícito y que por lo tanto no era necesario que se estableciera expresamente esta facultad de la parte que cumpla en contra de la que no cumple para rescindir el contrato.

La teoría se completó posteriormente estableciendo que la parte que ha cumplido, puede exigir el cumplimiento o la rescisión del contrato son acciones que se excluyen la una a la otra, no pueden ejercitarse simultáneamente, pero sí sucesivamente, si se demanda primero la rescisión del contrato es imposible demandar el cumplimiento, pero si primero se demanda el cumplimiento y éste resulta imposible, -- después si se puede pedir la rescisión.

De lo anteriormente citado, se desprende que la "LEX COMMISSORIA", en el Derecho Romano tenía las siguientes características:

- 1).- Sólo se presentaba en el contrato de compra venta.
- 2).- Sólo se otorgaba a uno de los contratantes el vendedor.
- 3).- Para operar no se requería declaración judicial y en con

secuencia procedía ipso-iure por voluntad del vendedor.

En la Edad Media y en el Derecho Canónico se sostuvo el -- principio de que cuando dos personas celebraban un contrato y una de -- ellas no cumplía su promesa, esto es, realizaba el hecho ilícito de no -- cumplir lo pactado, la otra no sólo se hallaba dispensada de cumplir su promesa, es decir, lo convenido, sino que podía en lugar de reclamar - la ejecución forzada, citar a su adversario ante el tribunal eclesiástico- para hacer constar la violación de la fé prometida y exigir que se le re -- levase de su obligación.

Esta resolución, se aplicó a todos los contratos sinalagmáti- cos indistintamente pero no operaba de pleno derecho, no era efecto de una sola voluntad de una de las partes como en el caso de LEX COMM^U SSORIA y se necesitaba en consecuencia de una declaración judicial.

Como se observa, en el sistema canónico, la resolución pre -- sentaba las siguientes características:

- 1.- Se presentaba en cualquier tipo de contrato.
- 2.- Se le otorgaba a cualquiera de las partes contratantes.
- 3.- Para operar se requería la declaración del tribunal ecle- -- ^cciástico pues no operaba de pleno derecho.

En el Derecho Francés tanto antiguo como moderno, las ante -- riores ideas las preconiza DEMOULIN y con considerable autoridad hizo que éstas penetraran en la jurisprudencia francesa, durante el siglo XVI, en el siguiente siglo DOMAT explicó como la acción resolutoria se admi -- tía ya no solo en beneficio del vendedor, sino también en favor o prove -- cho del comprador.

En el siglo XVIII POTHIER sostuvo que: ... la falta de pago del precio permitía demandar la resolución del contrato aunque no hubiere pacto comisorio... y agregaba... en los contratos sinalagmáticos se pone con frecuencia por condición resolutoria de la obligación que contrae una parte, el incumplimiento de algunos de los compromisos de la otra. Aún cuando no se hubiera expresado en el contrato el incumplimiento de nuestra obligación como condición resolutoria de la que yo contraje para con nosotros, sin embargo, éste incumplimiento puede muchas veces producir la rescisión de la venta y consiguientemente la extinción de mi obligación. Pero es preciso que se haga la declaración por el Juez...*

Estas ideas, tanto del pacto comisorio romano, como de la resolución canónica se incluyeron en el Código de Napoleón, en el texto del artículo 1184 que dice textualmente: ... la condición resolutoria se sobreentiende en todos los contratos sinalagmáticos para el caso de que una parte no cumpla su obligación. En éste caso el contrato no se resuelve de pleno derecho. La parte que no recibió la prestación a que se obligó la otra, puede optar entre obligar a ésta a que cumpla, mientras sea posible, o reclamar la resolución con daños y perjuicios. La resolución debe de mandarse a los tribunales y puede concederse al demandado un plazo según las circunstancias...

Como puede observarse en dicho precepto se hizo una mezcla de la forma de operar el pacto comisorio en el sistema romano que no precisaba de la declaración judicial, con el canónico que sí la requería

y se formuló un artículo obscuro con graves consecuencias no sólo dentro del régimen jurídico francés, sino también en el nuestro dado la influencia de aquél en éste.

Siguiendo el curso de la historia, que es la maestra de la vida, tenemos que José Arias (14) en su obra "Contratos Civiles", nos dice, es pertinente saber que al pacto comisorio importa autorizar a uno de los contratantes para disolver el contrato si la otra no lo cumple y puede ser convenido tanto a favor del comprador, como del vendedor, -- aunque como puede verse en los artículos 1374 y 1375 del Código Civil Argentino que dicho pacto es establecido a favor del vendedor por falta de pago del precio.

Artículo 1374 "si la venta fuese con pacto comisorio, se reputará hecha bajo una condición resolutoria. Es prohibido ese pacto en la venta de cosas muebles".

Artículo 1375 "la venta con pacto comisorio tendrá los efectos siguientes:

1o.- Si hubo un plazo determinado para el pago del precio, el vendedor podrá demandar la resolución del contrato, desde el día del vencimiento del plazo, si en ese día no fuese pagado el precio.

2o.- Si no hubiese plazo, el comprador no quedará constituido en mora de pago del precio, sino después de la interpelación judicial.

(14) José Arias en su obra "Contratos Civiles", Tomo I, Cfa. Argentina de Editores, Buenos Aires 1939, Págs. 358 y 359."

3o.- Puede el vendedor a su arbitrio, demandar la resolución de la venta, o exigir el pago del precio. Si prefiriese éste, no podrá en adelante demandar la resolución del contrato.

4o.- Si vencido el plazo del pago, el vendedor recibiese solamente una parte del precio, sin reserva del derecho a resolver la venta, se juzgará que ha renunciado a éste derecho".

En nuestro Código Civil de 1870 se estableció el mismo sistema del artículo 1184 del Código de Napoleón en tres artículos 1465, - 1466 y 1537, disposiciones que se reprodujeron idénticas en el Código Civil de 1884 en sus artículos 1439, 1350 y 1421.

1.3.- DE LA RESCISION EN GENERAL.

En la actualidad es principio generalmente aceptado que en los contratos bilaterales la parte que cumple su obligación tiene una facultad alternativa, puede exigir el cumplimiento o la rescisión.

Una regla relativa a las acciones contrarias o contradictorias es la que se establece en el artículo 31 del Código de Procedimientos -- Civiles diciendo que no pueden ejercitarse en forma simultánea, pero sí sucesivamente. Esta regla la aplicamos en el caso del pacto comisorio, sólo para el no ejercicio simultáneo de las acciones, pero sí se pueden ejercitar sucesivamente.

Los requisitos para establecer la acción rescisoria, son los siguientes:

1o.- Que la parte demandada haya dejado de cumplir con su obligación.

2o.- Que el demandado haya sido puesto en mora, pues ---- quien no está constituido en mora, no ha faltado al cumplimiento de su obligación.

Podemos definir la mora, como el injusto retardo en el cumplimiento de una obligación. No todo retardo en el pago hace incurrir -- en mora al deudor, pues pueden existir causas justificadas para no cumplir puntualmente una deuda. Por lo tanto, se dice que el deudor incurre en mora cuando injustificadamente no cumple en forma puntual su obligación que ya se hizo exigible.

En obligaciones a plazo, si el deudor no cumple, el simple -- vencimiento del plazo, lo pone en mora, comenzando la responsabilidad desde el vencimiento de éste.

Cuando no se fija plazo es necesario interpelar y dejar pasar- 30 días, desde el momento en el cual se constituye en mora el deudor, - si la obligación es de dar, lo anterior de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2104 y 2080 del Código Civil para el Distrito Federal.

En obligaciones de hacer, es necesario que transcurra el tiempo necesario para la ejecución del hecho y que el acreedor exija el pa-- go, sobre esto el artículo 2080, no aclara si tal exigencia debe mani-- festarse a través de una interpelación, o bastará que en una forma pri-- vada, el acreedor exija el pago al deudor.

Cuando esté en mora el deudor, aún cuando deje de cumplir -

por caso fortuito o fuerza mayor, es procedente la acción rescisoria a menos de pacto expreso.

La acción rescisoria destruye el contrato con efectos retroactivos, es decir, es necesario volver las cosas al estado que tenían al momento de la celebración del contrato.

Cuando se trata de contratos bilaterales, puede el actor haber ya cumplido con su obligación y el efecto de la rescisión consiste en que se devuelvan las prestaciones que había ya ejecutado.

Si ha habido un principio de ejecución es necesario que las partes se restituyan mutuamente las prestaciones.

En los contratos de tracto sucesivo o de ejecución continuada de los que es un ejemplo típico el arrendamiento, no es posible restituir las cosas al estado que tenían y por ello la rescisión no produce efectos retroactivos pero deja de producirlos para el futuro.

En los derechos modernos, y entre ellos el nuestro se dice que esta facultad de resolver los contratos bilaterales, por falta de cumplimiento constituye una condición resolutoria tácita.

Estimo que el pacto comisorio no es una condición resolutoria tácita y para ello aduzco como razón que la condición resolutoria opera automáticamente y si el pacto comisorio fuera tal, ella equivaldría a dejar a la voluntad de cualquiera de las partes la eficacia del contrato y ya vimos que esto no es así, pues la parte que cumple tiene una fa-

cultad alternativa.

Si el pacto comisorio fuera una condición resolutoria la parte que cumple no tendría facultad para exigir el cumplimiento del contrato que automáticamente se resolvería, pero ya sabemos que sin la voluntad de la parte que ha cumplido no se resuelve el contrato, luego no es una condición resolutoria tácita.

En la práctica en todos los contratos bilaterales se pacta la facultad de resolverlos por el incumplimiento de cualquiera de las partes, aquí cabría preguntarnos, ¿qué efectos produce este pacto?. Es necesario estudiar cual ha sido la intención de las partes.

Si el pacto solo agrega la disposición de la Ley es una simple repetición y con el o sin él la parte que cumple puede exigir la rescisión del contrato, queremos decir, que la parte que cumple no puede con su simple declaración de voluntad rescindir el contrato, puede exigir la rescisión pero judicialmente.

Es el Juez quien declara rescindido el contrato al pronunciar la sentencia definitiva y en consecuencia, sin resolución judicial el contrato sigue produciendo todos sus efectos.

Pero puede suceder que el pacto comisorio establezca que la parte que cumple tendrá derecho a dar por rescindido el contrato sin necesidad de declaración judicial. En este caso la parte que cumple no renuncia a la acción rescisoria, pero se establece que la rescisión tendrá efectos simplemente por declaración de voluntad de la parte que cumple. Basta una notificación de la parte que ha cumplido sin que esto quiera decir que las partes no puedan acudir al Tribunal. Esto quiere decir, -

que la rescisión se establece por declaración de voluntad de una de las partes, pero es la parte afectada la que tiene que recurrir al tribunal, - y éste dirá si estuvo bien o mal rescindido el contrato, o bien, si es la misma parte que pide la rescisión la que tiene que acudir a los tribunales, esta acción se fundará en que el contrato está rescindido y la demanda será para que el Juez, basandose en la rescisión del contrato condene al demandado a la restitución de las cosas al estado que guardaban.

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1949 -- nos habla de la rescisión como uno de los medios para dar terminado -- un contrato por incumplimiento de las obligaciones por parte de uno de los contratantes que establece: la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos.

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

Haciendo un estudio comparativo de este artículo con sus correlativos 1349, 1350, 1421 del Código Civil de 1884, 1465, 1466 y 1537 del Código Civil de 1870, así como con el artículo 1184 del Código Napoleón, encontramos que el precepto que se comenta suprime lo relativo a que - para operar la rescisión del contrato por el incumplimiento de las obligaciones de una de las partes, es necesario una declaración judicial.

Haciendo una breve pausa, sobre el tema trataremos en forma-

suscita el pacto comisorio, en la compra venta en acción de cumplimiento.

En la compra venta las partes insertan una cláusula en el contrato por la cual el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado, artículo 2315 del mismo Código. Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310 del ordenamiento antes citado, el pacto de que se trata produce efectos contra terceros, si se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción II del artículo que acabamos de citar se aplicará lo dispuesto en esta fracción.

En resumen el pacto comisorio solamente se dá en los contratos bilaterales considerando el contrato en tanto que es un acto jurídico, siempre es bilateral, pero siendo fuente de obligaciones puede ser unilateral o bilateral.

En el artículo 1949 del Código Civil de 1928 para el Distrito Federal, encontramos que la hipótesis que regula es contraria a la corriente tradicional, lo que nos sitúa en la siguiente pregunta: ¿A que se debe la supresión de que la rescisión para operar no necesita de una declaración judicial?.

Sobre este tema señalamos dos criterios opuestos:

El primero del Licenciado Ernesto Gutiérrez y González(15), -

(15) Obra Citada Pág. 475.

quien sostiene que efectivamente para operar la rescisión no es necesario que medie declaración judicial y para tal efecto manifiesta que a no dudarlo el legislador del Código Civil vigente percatándose de la confusión que de la LEX COMMISSORIA y la resolución canónica hicieron -- los Códigos de Napoleón y los mexicanos de 1870 y 1884 quiso poner -- un orden y estableció uno solo de los dos sistemas, diciendo el citado autor, de otra forma no es posible explicar el porqué la supresión del requisito de acudir ante la autoridad judicial a exigir la rescisión del convenio por incumplimiento de una de las partes.

En oposición al discernimiento apuntado como podemos señalar entre otros el del Licenciado Manuel G. Escobedo (16) que estima, --- ... que de aceptarse el criterio de la resolución de un contrato por incumplimiento sin que medie declaración judicial, ello equivaldría a dejar el cumplimiento a la voluntad de las partes, lo que sería antijurídico. -- Por otra parte, en la práctica esto podría significar que el individuo pudiera hacerse justicia por su propia mano, lo cual en nuestro sistema y en el de algunos países está prohibido.

Asimismo en caso de que se esté en presencia del pacto comisorio implícito, es el Juez el que dicta la resolución del contrato y --- cuando se pacta expresamente que se puede resolver sin intervención -- judicial es la voluntad de las partes la que rescinde el contrato, pero -

(16) Apuntes del tercer curso de Derecho Civil, 2a. parte, México --- 1952, pág. 377.

como no puede hacerse justicia por su propia mano, tendrá que ir ante la autoridad judicial a reclamar la reposición de las cosas al estado que guardaban, pero entonces la sentencia del juez ya no sería dictando la resolución, sino reconociendo que el contrato ha quedado rescindido por voluntad de las partes expresada en virtud de que la otra había faltado al cumplimiento.

Del criterio transcrito se infiere de que actuarse en el sentido de no ser necesaria la declaración judicial para operar la rescisión, habría una violación al artículo 17 Constitucional.

Tal violación, desde luego, debe apuntarse que no se presentaría ya que el operar de pleno derecho ipso-iure la resolución a que se refiere el multicitado artículo 1949, el contratante que se vea afectado por incumplimiento de su contraparte no se está haciendo justicia por violencia, por vías de hecho, sino que por el contrario la propia ley se la concede siempre y cuando se cumpla con el requisito por ella establecido, el incumplimiento de sus obligaciones por la contraparte.

Por otra parte, tampoco se viola la garantía apuntada en virtud de que el deudor tendrá siempre el derecho de defensa para hacerlo valer en contra de un acreedor que en forma injusta e ilegal pretenda rescindir el contrato entre ellos celebrado, en los términos del artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal.

A mayor abundamiento, cabe apuntar que el otro precepto constitucional que podrá alegarse como violado, o sea, la primera parte del artículo 14 Constitucional, que consagra la garantía de audiencia, tampoco se afecta.

Sobre el particular tenemos el razonamiento hecho por el Licenciado Jorge Treviño Martínez ¿Pueden las partes en un convenio -- acordar su terminación, por voluntad, sin necesidad de acudir a juicio?

Indudablemente que sí, la voluntad que crea el contrato también puede terminarlo. Pues bien, así como cuando una persona interesada en un negocio, por declaración unilateral de voluntad dirigida a -- otra persona, se priva de su derecho, respecto de cierto bien, y no necesita acudir a juicio; así también en el caso del pacto comisorio la -- parte que se ve afectada por el incumplimiento no tiene que acudir a -- juicio para ejercitar en forma inmediata el derecho a la rescisión.

Ciertamente; la resolución del contrato en los términos del -- artículo 1949 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, tiene el carácter de una sanción de los compromisos contractuales y como tal, -- es interpretativa de la voluntad de las partes, es una sanción que no -- necesita llevarse a cabo para que opere, en tanto, que la parte en contra de la cual se aplica, así lo ha querido al manifestar tácitamente su voluntad de incumplir con sus obligaciones. El legislador, al acordar -- el derecho de rescisión a que se refiere el artículo 1949, lo hace in--terpretando la voluntad de las partes. ¿A qué ir entonces a juicio cuando las partes convienen o aceptan la Ley, resolviendo el contrato sin -- necesidad de comparecer ante el Juez, por incumplimiento culpable de -- una de ellas? ¿A qué ir a juicio cuando el legislador al establecer inter--pretativamente la sanción del mencionado artículo 1949, establece la vi--gencia de los principios de clásica justicia, consistentes en que ... lo

expresamente pactado será debidamente cumplido... y ... que en los - contratos debe existir la misma reciprocidad de derechos... ?

Observese que el artículo 1949 al regular la resolución ipso iure por incumplimiento en los convenios, establece una situación de -- justicia no se dá la sanción sino en tanto cuanto no se produce el in--- cumplimiento; y el derecho a la resolución lo tienen por partes iguales los contratantes.

El pacto comisorio al operar de pleno derecho con la sola - declaración de voluntad de aquél que no ha dado lugar al incumplimiento, en nada pues perjudica la garantía de audiencia contenida en el artículo 14 Constitucional.

Lo anteriormente expuesto, considero que es sin duda la in- terpretación correcta de la garantía constitucional apuntada, en relación- con el tema que nos ocupa, este criterio de que para que opere la res- cisión no requiere declaración judicial se confirma con el seguido por- el Derecho comparado actual y algunos ordenamientos legales imperan- tes en nuestro país.

El Dr. Ortíz Urquidí (17) no está de acuerdo respecto a la- existencia del pacto comisorio expreso o tácito, arguye que en todo ca- so, el artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal no es mas que el incumplimiento de una condición resolutoria implícita en las obli- gaciones bilaterales. Sostiene además, que está de acuerdo en que el --

(17) Dr. Ortíz Urquidí Raúl, Apuntes citados.

pacto comisorio opere de pleno derecho siempre que hubiere sido expresamente pactado, así el pacto comisorio puede alegarse ante los tribunales sólo cuando hay un principio de ejecución.

En nuestra Legislación Mexicana y dentro del ámbito del Derecho Privado, en materia de Derecho de Autor (18) así como la Ley -- sobre el Contrato de Seguro (19), adopta el sistema de la resolución --- ipso-iure, lo que observa en sus artículos 46 y 47 al consagrar ... cualquier omisión o inexacta declaración de los hechos a que se refiere los- artículos 8o. 9o. y 10o. de la presente Ley, faculta a la empresa ase-- guradora para considerar rescindido de pleno derecho el contrato, aun-- que no hayan influido en la realización del siniestro...

De todo lo expuesto, se desprende claramente la legislativa cuando menos dentro del campo del derecho privado, de que no es necesario recurrir a la vía judicial para rescindir un contrato por -- una de las partes cuando la otra no haya cumplido con las obligaciones - a su cargo.

1.4.- LA ACCION RESCISORIA EN EL CONTRATO.

La acción rescisoria tiene lugar cuando el comprador no cumple con la obligación de pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar convenido, es decir, el hecho que dá nacimiento a la acción, es

(18) Ley de Derechos de Autor. México 1956.

(19) Ley sobre el Contrato de Seguro. México.

la falta de pago del precio aunque sea parcialmente, el vendedor puede ejercitar su acción rescisoria. Artículo 1949-1952, del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

El objeto de esta acción consiste en la restitución de cada una de las partes de lo que hubiere entregado en la compra venta, es decir, el comprador debe restituir al vendedor la cosa vendida con todos sus accesorios, además los frutos que hubiere producido y el enajenante a su vez debe entregar las cantidades que haya recibido a cuenta del precio con los intereses legales respectivos y otras prestaciones que hayan pactado las partes.

La acción rescisoria se dá tanto en las ventas a plazos como al contado, al respecto el Art. 2300 del mismo cuerpo de Leyes, dice: la falta de pago del precio dá derecho a pedir la rescisión del -- contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo, pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos - 1950 y 1951... De estos artículos en su parte final, se refiere a los - efectos que tiene la cláusula rescisoria respecto a terceros en el sentido de que las ventas de bienes muebles e inmuebles susceptibles de -- identificación es requisito indispensable que la cláusula resolutoria se - inscriba en el Registro Público de la Propiedad, para que obre con regpecto a terceros y sólo afectará a las partes cuando no se haya cum--plido con ese requisito de publicidad, en nuestro derecho positivo, se - tiene por puesta la cláusula resolutoria tácitamente en todos los contratos bilaterales para el caso de incumplimiento el artículo 1950, dice: -

... La resolución del contrato fundado en la falta de pago por parte -- del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles o de otro derecho - real sobre ellos no surtirá efectos contra terceros de buena fé, si no- se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Públi-- co de la Propiedad en la forma prevenida por la Ley...

No es necesario que se haya pactado expresamente y éste -- pacto se denomina comisorio.

C A P I T U L O I V

- I.- LA RESCISION APLICADA AL CONTRATO DE COMPRA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO Y ALGUNAS MODALIDADES.
 - I.1.- CONCEPTO Y ANALISIS
 - I.2.- CLASIFICACION DE LAS CLAUSULAS CONTRACTUALES.
 - I.3.- ANTECEDENTES DE LA COMPRA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO EN EL DERECHO FRANCES.
 - I.4.- LA CLAUSULA CON RESERVA DE DOMINIO EN EL CODIGO CIVIL DE 1870 y 1884 PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA Y EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL (1928).

- II.- CONSECUENCIAS DEL CUMPLIMIENTO ENTRE LAS PARTES EN LA COMPRA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.
 - 2.1.- RESPECTO DE TERCEROS.

- III.- LOS RIESGOS.

- IV.- ACCIONES DERIVADAS DEL INCUMPLIMIENTO.
 - 4.1.- ACCIONES DEL VENDEDOR.
 - 4.2.- ACCIONES DEL COMPRADOR.

I. - LA RESCISION APLICADA AL CONTRATO DE COMPRA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO Y ALGUNAS MODALIDADES.

1.1. - CONCEPTO Y ANALISIS.

La compra venta con reserva de dominio ha nacido como un producto que ha venido a satisfacer necesidades actuales de tipo social, cada día aumenta el número de operaciones de esta naturaleza en virtud de las grandes ventajas que presenta tanto para los comerciantes - como para aquellas personas que sin tener los medios económicos suficientes están en posibilidades de poder adquirir mediante pagos parciales del precio, objetos tales como maquinaria autom6viles, etc., -- que son indispensables para los individuos que se dedican a determinadas actividades. Su uso se ha extendido no sólo cuando se refiere a la venta de bienes muebles, sino también a los inmuebles aún cuando en estos casos la garantía que tiene el vendedor, son otros medios de garantía como por ejemplo: la hipoteca, el fideicomiso etc. Pero tratándose se de bienes muebles, los comerciantes han ideado otra clase de medios defensivos, el vendedor por lo general hace entrega de la cosa -- vendida al comprador, quien desde ese momento toma posesión de ella, y tiene el derecho de uso y goce de la cosa.

Se ha considerado de mayor eficacia el pacto de reserva de dominio por el cual el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta en tanto el comprador haya cubierto totalmente el precio, que se liquidará a plazos debidamente convenidos por los contratantes, y - además con la cláusula rescisoria de que si deja de pagar uno o varios

abonos, se tendrá por resuelto el contrato.

Hay autores que niegan la verdadera validez del pacto de reserva de dominio en el contrato de compra venta, entre ellos está el jurista italiano Benelli (1), que explica de la manera siguiente: partiendo del supuesto de que una vez que los contratantes han convenido sobre la cosa y el precio, la venta es perfecta, y la propiedad de la cosa vendida pasa por ese efecto al patrimonio del comprador, aunque no se haya entregado la cosa ni el precio se hubiere cubierto, luego entonces una cláusula que venga a contrariar ese principio debe considerarse nula, toda vez que por pacto expreso se ha negado la transferencia inmediata de la propiedad al comprador, lo que viene a ser contrario a su objeto mismo y agrega: ... El pacto de reserva de dominio no es una condición suspensiva, porque tal es solamente aquella que lejos de constituir una negación de los elementos esenciales del contrato, hace depender la obligación integrada por todos los elementos, las características y los efectos de la venta a un acontecimiento futuro e incierto... Como no es lícito condicionar la existencia inicial de la compra venta al traspaso de propiedad, tampoco puede serlo condicionada a su correlativo que es el pago del precio; por último agrega: ... Un hecho como es el pago del precio que constituye un elemento esencial en la compra venta no puede ser condición suspensiva o resolutoria del mismo...

(1) Citado por L. C. Gasca en su obra (Compra Venta Civil y Comercial). Primera Edición. Traducción Española Madrid 1931.

Hay autores que afirman la validez de la compra venta con reserva de dominio como el italiano Gasca (2), que dice: ... Los argumentos a favor de la compra venta con reserva de dominio son numerosos, pues se han ido moldeando a través de las necesidades mismas de los hombres se ha creado como una medida justa para garantizar al -- vendedor de la posible insolvencia del comprador, en un pacto que no es contrario a la Ley, ni a la moral...

Así mismo el jurista Roberto de Ruggiero, al tratar en su obra Instituciones de Derecho Civil sobre la compra venta con reserva de dominio dice: ... un pacto por el cual el vendedor se reserva ilimitadamente la propiedad de la cosa hará nula la venta, ya que contrastaría con el fin propio de ésta; no se opone en cambio a la esencia de la venta, ni a las normas que lo rigen en cuya virtud el vendedor se reserva la propiedad hasta el completo pago del precio... Como por la naturaleza misma de la relación contractual este efecto se aplaza necesariamente en ciertas ventas especiales, venta genérica, venta mercantil de cosa ajena, venta alternativa, en las que no hay traspaso de dominio antes de que resulte determinada la especie o adquirido por el vendedor de la cosa prometida o concentrado el objeto por la elección nada impide a la libre voluntad de las partes, el modificar sin excluir el --- efecto natural de la compra venta...

(2) Citado por L. G. Gasca en su obra "Compra Venta Civil y Comercial".

Hemos considerado a la compra venta como el acuerdo de voluntades para transmitir la propiedad de una cosa a cambio de un precio cierto y en dinero. El objeto directo de la venta es precisamente, la transferencia del dominio de una cosa, por una parte y en pagar un precio cierto y en dinero por la otra. Luego si las partes contratantes pactan expresamente al diferir o suspender temporalmente el efecto natural del contrato, que repito, es el traspaso de la propiedad, esto no afecta ni a sus elementos integrantes, ni tampoco a su objeto directo. Toda vez que si el pago se verifica de acuerdo con lo convenido se operará el efecto traslativo de dominio.

La venta es perfecta cuando las partes han convenido en la cosa y el precio, en ese momento se adquiere por el comprador la propiedad de la cosa vendida, pero cuando se trata de bienes susceptibles de identificación, puede verificarse sin que la propiedad pase del vendedor al comprador de inmediato, por no ser este traspaso indispensable a la existencia del contrato de compra venta. La Ley, en virtud de la autonomía de la voluntad de las partes deja en completa libertad para pactar lo que estimen conveniente, siempre y cuando los pactos no se opongan a la moral o carezcan de una fundamentación jurídica; cabe subrayar que el pacto de reserva de dominio es un pacto permitido por la Ley.

Si el consentimiento tiene la virtud de hacer perfecta la venta también puede el consentimiento regular el traslado de propiedad y subordinarlo a la condición de que el adquirente pague el precio en el

término convenido y que en tanto esto no suceda, la propiedad continúa en la persona del vendedor.

Por lo expuesto, la compra venta puede celebrarse bajo condición suspensiva. El vendedor puede condicionar la obligación de transmitir el dominio a un hecho previsto, quedando en suspenso mientras -- el comprador pague el precio, pues ésta es la condición que puede realizarse o no, por ser un hecho futuro e incierto, es decir, la obligación del enajenante está subordinada al cumplimiento del pago del precio, ya que si se verifica la condición del comprador automáticamente se convertirá en propietario; si no se efectúa el pago el comprador no podrá adquirir la propiedad y el contrato se considera como no celebrado. El adquirente tiene generalmente, a menos que se hubiese convenido en -- otro sentido la posesión de la cosa, de tal manera que su posesión se convierte en propiedad si se verifica la condición del pago del precio - extinguiéndose esta situación si la condición futura e incierta no se realiza. En tal caso el vendedor puede reivindicar la cosa vendida del --- comprador o de cualquier tenedor de ella, puesto que no ha cesado de ser propietario y debe restituir el vendedor las cantidades que hubiese recibido a cuenta del precio, y a su vez el adquirente debe entregar al vendedor una cantidad fijada en el contrato o a juicio de peritos, como compensación de uso, deterioro y consumo de la cosa y como resarcimiento de los daños derivados del incumplimiento del contrato por el - comprador.

1.2. - CLASIFICACION DE LAS CLAUSULAS CONTRACTUALES.

Dentro de la ciencia del derecho se entiende por cláusula a cada uno de los períodos, incisos, o fracciones que se incluyen expresa o tácitamente en los contratos, o bien por voluntad de los contratantes o bien, por disposición de la Ley.

En todos los contratos existen cláusulas esenciales, naturales y accidentales; las primeras son aquellas sin las cuales no tendrían vida los convenios, puesto que si hubiese alguna estipulación omitiéndose el consentimiento y el objeto que son materia de un contrato se desvirtuará por completo su esencia. Al respecto el artículo 1839 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, dice: ... Los contratantes -- pueden poner las cláusulas que crean convenientes, pero las que se refieren a requisitos esenciales del contrato o sea consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la Ley...

Las cláusulas naturales, son aquellas propias de la naturaleza de cada contrato en especial, y pueden renunciarse de conformidad expresa entre las partes, en los casos y términos permitidos por la -- Ley; como por ejemplo: cuando se renuncia al saneamiento para el caso de evicción en el contrato de compra venta. Además en el supuesto caso de que no se hubieren pactado se tienen por puestas para los efectos legales.

Las cláusulas accidentales son aquellas que se formulan libremente por las partes, sobre algún punto específico de un contrato, - es decir, son las que se refieren a esclarecer, a señalar, o bien mo dificar algunas estipulaciones del contrato, por ejemplo: cuando se designa el lugar de entrega de la cosa vendida en el contrato de venta, - cuando se designan así mismo los Tribunales a que se someten las par tes en caso de que surja alguna controversia, o cuando se trate de algún problema de interpretación de las cláusulas contractuales. En el -- contrato con reserva de dominio las partes pueden estipular libremente que carácter o calidad tendrá el comprador en tanto esté pendiente la - condición si la de un arrendatario, la de un depositario, comodatario, - etc.

Nuestro Código Civil vigente contiene una serie de preceptos que vienen a suplir la voluntad de las partes cuando no ha sido expres ada con exactitud o claridad, viene a suplir las lagunas de los contratos, por ejemplo: el artículo 20 del referido ordenamiento a cerca de la equi dad que debe tomarse en cuenta para resolver un problema de interpretación, así mismo, para suplir las deficiencias que puedan encontrarse en los contratos inominados, el artículo 1858 del mismo ordenamiento - dice: ... Los contratos que no están especialmente reglamentados en - este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes, y, en lo que fueron omisas por las dis posiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este ordenamiento... Los contratos no regulados en el Código-

se sujetarán: I.- A las reglas generales de los contratos, a las estipulaciones de las partes y a las reglas del contrato con el que guarde más analogía... Por lo que, concluimos que hay preceptos dentro de nuestra legislación que regulan cualquier omisión que las partes hayan olvidado al celebrar el contrato respectivo.

1.3.- ANTECEDENTES DE LA CLAUSULA DE RESERVA DE DOMINIO- EN EL DERECHO FRANCES.

Como un antecedente inmediato a la compra venta con reserva de dominio actual, encontramos en el Derecho Francés los arrendamientos ventas que define Planiol de la siguiente manera: ... Como remedio a estos inconvenientes (se refiere a la venta a plazos), los vendedores a plazos han imaginado al convertir esa operación en un arrendamiento acompañado de una venta a término; el comprador figura como un arrendatario que adquirirá la cosa cuando haya pagado cierto precio, debiendo deducirse los alquileres ya pagados del precio; tal es el arrendamiento venta... (3)

Esta forma de transmitir la propiedad no deja de ofrecer -- ciertas ventajas al vendedor-arrendador, puesto que no puede exigir el pago íntegro del precio, en el caso de que el comprador deje de cubrir los alquileres, pero a cambio, el vendedor podrá reivindicar la cosa --

(3) Planiol y Ripert, "Tratado Práctico de Derecho Civil Frances" Tomo VI, Cultura S. A. Habana 1943, Págs. 234-236.

de los demás acreedores del comprador-arrendatario, toda vez que la propiedad no ha salido del dominio del vendedor, y existe la facultad de poder ejercitar las acciones penales, derivadas del delito de abuso de confianza, por disponer de una cosa de la que no se tiene la propiedad, además los derechos fiscales sólo se causarán cuando se perfeccione la venta.

Para el citado jurista francés, siguiendo su exposición, nos dice que en los arrendamientos-ventas, tras la figura del arrendamiento se encubre realmente una compra venta, esta afirmación ha sido frecuentemente aceptada por los tribunales cuando el vendedor fija el precio de la venta exactamente por la suma total de los alquileres pagados durante el arrendamiento, pero los vendedores ante tal situación han perfeccionado el sistema, aceptando que el comprador pague un precio mayor a la suma de los alquileres, en esta forma queda distinguida la venta del arrendamiento a pesar de la unidad del contrato, pero aún en esta forma dice Planiol; la operación ha sido discutida.

Otra de las figuras que encontramos en el Derecho Francés es el denominado arrendamiento con promesa de venta; como su nombre lo indica consiste en una simple promesa de venta unida al arrendamiento.

El arrendatario de una cosa mueble que paga por alquiler periódicamente una suma de dinero, tiene durante determinado plazo una opción para poder adquirir la cosa arrendada en cierto precio, en este precio se incluirá generalmente, la suma total de los alquileres-

mas una cantidad suplementaria cuando se decida la opción, aunque en ciertos casos sea exclusivamente la suma total de los pagos parciales por concepto de alquiler.

Indudablemente esta figura ofrece mayores ventajas que los arrendamiento-ventas, el arrendador-vendedor puede recobrar la cosa-- contra los acreedores del arrendatario, además no se pagarán impuestos hasta que se celebre la compra venta, pero el arrendador no podrá nunca tener la certeza de que el arrendatario decida comprar la cosa - y por lo tanto no es un acreedor al precio y su obligación de transferir el dominio estará sujeto a la condición de que el arrendatario quiera adquirir la cosa a título de propiedad.

Hace notar Planiol que: ... el arrendador deberá por prudencia poner en la cosa una señal aparente en que conste su derecho de -- propiedad y agregar si el arrendatario no es propietario del inmueble - en que se encuentre colocada la cosa vendida deberá notificar su derecho al propietario de ese inmueble...

1.4. - LA CLAUSULA CON RESERVA DE DOMINIO EN EL CODIGO CIVIL DE 1870 y 1884 PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA Y EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL (1928).

En los Códigos de 1870 y 1884 no encontramos ningún precepto que se refiera expresamente a la modalidad de compra venta con reserva de dominio; aunque era conocida perfectamente por los antecedentes del Derecho Francés y su influencia en nuestro sistema jurídico, el

silencio del legislador en cuanto a ésta modalidad podría tener una doble interpretación: o que se dejaba a la autonomía de las partes afectar la compra venta a ése hecho o que no se permitía, y por consiguiente el legislador no la reglamentaba, en virtud de que era contraria a la esencia misma del contrato.

Debemos tomar en cuenta que en la vida práctica, esta figura jurídica debió tener muy poco uso, debido a que el Derecho Positivo no lo regulaba expresamente y también debido a circunstancias propias de la época, es decir, que la vida actual tiene mayor número de relaciones comerciales.

En nuestro Código Civil vigente tenemos que la compra venta con reserva de dominio se encuentra encuadrada en ese ordenamiento -- dentro del capítulo denominado: "Algunas modalidades del contrato de -- compra venta".

El artículo 2312 dice: ... Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado... Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del Artículo 2310 (bienes muebles e inmuebles-- que sean susceptibles de identificarse indubitadamente), el pacto que se trata produce efectos contra terceros, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción -- tercera (bienes que no pueden identificarse indubitadamente) del artículo que se acaba de citar se aplicará lo dispuesto en esta fracción, se-- refiere a lo que puede pactarse libremente sobre los bienes referidos, -

pero la cláusula rescisoria no producirá efectos contra terceros de buena fé, que hubieran adquirido los bienes.

El artículo 2313 del Código Civil se refiere a que el vendedor en tanto transcurra el plazo para el pago del precio, no puede enajenar la cosa vendida con la reserva de la propiedad, y al margen de la respectiva inscripción de venta se hará una anotación preventiva en la que se haga constar esa limitación de dominio, a fin de que los terceros conozcan la situación que guarda el bien, de no ser susceptible de enajenación hasta que se cumpla el plazo convenido, o se cancele la anotación preventiva del contrato.

La disposición ordenada en el precepto antes mencionado tiene como finalidad proteger tanto el vendedor, como al comprador, ya que en virtud de ese registro de la cláusula "Reservatti Domini", el vendedor que es aún propietario de la cosa vendida, no puede enajenarla a persona alguna y toda venta en ese sentido estará afectada de nulidad relativa. Al respecto el artículo 2313 dice a la letra: ... El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se vence el plazo para pagar el precio, no puede enajenar la cosa vendida con la reserva de propiedad, y al margen de la respectiva inscripción de ventas se hará una anotación preventiva en la que se haga constar esa limitación de dominio...

El artículo 2315 del Código Civil dice: ... En la venta de que habla el artículo 2312, mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si este recibe la cosa será considerado como

un arrendatario de la misma. La Suprema Corte ha interpretado la cláusula con reserva de dominio en el sentido de considerar al comprador cuando se le ha entregado la cosa vendida a partir de la celebración del contrato en un arrendatario de la misma.

Siendo las obligaciones que derivan del contrato a cargo del vendedor y comprador sujetas a una condición de carácter suspensivo — en el primero y de carácter resolutorio en el segundo, es decir, que el comprador que recibe la cosa vendida en calidad de arrendatario su situación está condicionada a un hecho previsto, como sucede en las obligaciones sujetas a condición resolutoria en que el acto nace puro y simple, y llegado el cumplimiento de la obligación se extingue retroactivamente sus efectos a partir de la fecha de celebración del acto. Equiparando la situación del comprador en un arrendatario de la cosa, llegado el hecho previsto o sea pagado el precio de la cosa vendida se extingue esta situación y se convierte automáticamente en propietario.

La situación del vendedor de transferir la propiedad de la cosa es correlativa al pago del precio, es decir, su obligación de transferir la propiedad está sujeta a una condición de carácter suspensivo, consistente en la realización de un acontecimiento futuro e incierto como es el pago del precio, toda vez que realizado el hecho previsto nace la obligación de transferir al comprador el dominio de la cosa.

Consecuentemente siguiendo esta interpretación, y llegado el caso, de que el comprador no pagase el precio de la cosa, se resolvería la relación contractual y las partes tendrían que restituirse las pres

taciones que hubieren aportado; el vendedor devolvería las cantidades - que recibió a cuenta del precio, deduciendo desde luego las sumas que los peritos hayan fijado como pago de un alquiler o renta, y una indemnización también fijada por ellos, por el deterioro sufrido por la cosa vendida. A su vez el comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó. Artículo 2311 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

En mi modesta opinión creo que es falsa la interpretación - que adopta nuestra legislación de acuerdo con el artículo 2315 del Código Civil al equiparar al comprador en un arrendatario de la cosa vendida en tanto esté pagando el precio, y llegado el caso de cubrir totalmente el precio, opera la condición resolutoria que viene a extinguir -- esa situación y convertirlo automáticamente en propietario.

Creo que tal situación es falsa, porque no es conciliable con la naturaleza de la compra venta, puesto que es contrario a la atención de las partes, como que es inverosímil que una relación de arrendamiento se transforme por el pago de las cantidades de alquiler o renta, en una relación contractual de compra venta, toda vez que aquellas sumas son pagos parciales del precio y no rentas por el uso o goce de la cosa vendida, a menos que se hubiese pactado un arrendamiento con promesa de venta; luego entonces la conclusión sería la siguiente: es inconciliable que de una relación de arrendamiento pueda constituirse en una relación de venta.

He supuesto que el comprador es un poseedor de la cosa -- vendida que tiene la tenencia pero no el dominio de la misma, y la --

obligación del vendedor de transmitir la propiedad nace cuando el adquirente ha cubierto la totalidad del precio.

Ahora bien, si al comprador se le ha pretendido protegerlo dándole la calidad de un arrendatario de la cosa, esa misma seguridad puede darsele cuando está facultado para ejercitar determinados actos - encaminados a proteger ese derecho en potencia que le convertirá mas tarde en propietario, siempre y cuando se realice el hecho previsto; -- por lo tanto existirá una obligación del vendedor de no disponer de la cosa hasta en tanto no se rescinda el contrato por falta de pago, o bien, por causas imputables al adquirente; así mismo el vendedor no podrá -- retirar su ofrecimiento sin consentimiento del comprador, es más el adquirente puede transmitir este derecho a sus herederos. Al respecto el artículo 1942 dice: ... En tanto que la condición no se cumpla, el deudor debe abstenerse de todo acto que impida que la obligación pueda -- cumplirse en su oportunidad. El acreedor puede, antes de que la condición se cumpla, ejercitar todos los actos conservatorios de su derecho así mismo el artículo 2313 dispone lo siguiente: ... El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se vence el plazo para pagar el precio, no puede enajenar la cosa vendida con la reserva de la propiedad y al margen de la respectiva inscripción de venta se hará -- una anotación preventiva en la que se haga constar esa limitación de -- dominio...

II. - CONSECUENCIAS DEL CUMPLIMIENTO ENTRE LAS PARTES EN LA COMPRA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

Las consecuencias que reporta la celebración del contrato de compra venta con reserva de dominio, son las siguientes, el vendedor está obligado: a) Transferir el dominio de la cosa vendida cuando el comprador haya pagado totalmente el precio convenido; b) A entregar de inmediato la cosa vendida, toda vez que uno de los motivos fundamentales de la celebración de esta venta con reserva de dominio es que los adquirentes tengan la posesión de la cosa, a fin de que puedan utilizarla para que unido al trabajo se proporcionen ganancias que en parte van a ser destinadas al pago fraccionado del precio; c) Así mismo está obligado el vendedor a responder de la evicción; d) Garantizar la posesión útil, y cumplir con otras obligaciones que se hayan convenido en el contrato.

Respecto de las obligaciones del comprador, son las siguientes: a) Pagar el precio en la forma y lugar que se ha estipulado en el contrato por lo general en esta operación los pagos parciales se efectúan de manera periódica, bien semanalmente o bien mensualmente, según que se haya convenido. b) Consecuentemente el comprador está obligado a recibir la cosa vendida, aunque esta obligación es discutible en el caso de que el vendedor entregue una cosa distinta a la que se había convenido. c) También debe cumplir con otras obligaciones que se hayan pactado, como son las relativas a las cláusulas accidentales -

que las partes han fijado expresamente en el contrato, como por ejemplo: lugar donde deben verificarse los pagos parciales del precio, o -- bien, el lugar donde debe entregarse el objeto vendido, así mismo cuando se estipula quien debe reportar los gastos que ocasione el traslado, -- o envío de la cosa vendida al lugar señalado por el adquirente.

El vendedor desde el momento que se celebra el contrato -- entrega el objeto vendido al comprador y le transmite el derecho de -- usar y gozar de los frutos, reservándose el ius abutendi, es decir, el -- vendedor se reserva la propiedad como garantía contra la posible insol- -- vencia del comprador, además de tener expeditas las acciones persona- -- les para exigir el cumplimiento del contrato.

El comprador mientras esté pendiente de la condición debe -- considerársele como un poseedor que utiliza la cosa vendida como si -- fuese propia que tiene una expectativa de derecho para poder adquirir -- con posterioridad, un derecho en germen y por consiguiente tiene la -- facultad jurídica de conservar ese derecho en potencia realizando actos -- necesarios para su conservación.

Consecuentemente la conducta a realizar por el comprador -- pudiera de hecho ser considerada como la de un arrendatario con sus -- facultades y deberes inherentes a esa figura jurídica, pero si tomamos -- en cuenta que un arrendatario no puede llegar a prescribir a su favor -- la cosa vendida, y el poseedor en concepto de dueño puede llegar a ser -- lo podemos concluir que el artículo 2315 no es absurdo a mayor abun- -- damiento la intención de las partes no es celebrar un contrato de arren-

damiento, aunque vuelvo a repetirlo, la situación de hecho de un comprador comparándola con la de un arrendatario podría ser más o menos equivalente, pero si la consideramos en ese sentido caeríamos en un error de apreciación jurídica.

2.1.- RESPECTO DE TERCEROS.

En nuestro Derecho Positivo la compra venta es un contrato-consensual, es decir, que es suficiente el consentimiento de las partes sobre el objeto y el precio para su validez absoluta.

El Código Civil vigente afirmando los principios de seguridad que imperan en toda nuestra legislación, señala como requisito indispensable para que la cláusula "reservati domini" surta efectos contra terceros, la respectiva inscripción de la misma en el Registro Público, a fin de que todas las personas interesadas puedan conocer la situación jurídica con respecto al objeto materia de la compra venta. El artículo 2313 dice: ... El vendedor a que se refiere el artículo anterior (venta con reserva de dominio) mientras no se vence el plazo para pagar el precio no puede enajenar la cosa vendida con la reserva de propiedad y al margen de la respectiva inscripción de venta se hará una anotación preventiva en la que se haga constar esa limitación de dominio... El contrato en sí mismo, surte efectos con respecto a las partes aunque no se inscriba la cláusula de reserva de dominio, pero desde luego para que surta efectos en contra de terceros es indispensable su registro cuando

que se trate de bienes susceptibles de identificarse de manera indubitable, como los automóviles, motores, radios, máquinas de coser, maquinaria en general, etc.; en cuanto a los bienes no identificables no surte efecto respecto de terceros (adquirente de buena fé) la cláusula reservati domini, puesto que ignora la situación que guarda el objeto materia de la venta, además es la misma situación cuando se pacta la rescisión de contrato por falta de pago del precio.

El artículo 2312 dice a la letra: ... Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida, -- hasta que su precio haya sido pagado, cuando los bienes son de los -- mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310 (muebles e inmuebles identificables) el pacto de que se trata produce efectos contra terceros si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción tercera del artículo que se -- acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esta fracción, que a la letra dice: Se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitablemente y que por lo mismo, su venta no puede registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio pero esa cláusula no producirá efectos contra terceros de buena fé que hubiera adquirido los bienes a que se refiere esta fracción...

El artículo 2310 del Código Civil vigente para el Distrito Federal se refiere a las ventas de bienes muebles e inmuebles identificables en sus fracciones I y II, en que se pacte la rescisión de contrato por falta de pago de uno o mas abonos del precio, esta cláusula

sólo surtirá efectos contra terceros cuando se haya inscrito debídamen-
te. A su vez el artículo 1950 dispone: ... La resolución del contrato -
fundado en falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bie-
nes inmuebles u otro derecho real sobre los mismos, no surtirá efec--
tos contra terceros de buena fé, si no se ha estipulado expresamente -
y ha sido inscrito en el Registro Público de la forma prevenida por la-
Ley...

III. - LOS RIESGOS.

Siguiendo el principio que emana del Código Napoleónico en--
el sentido de no requerir la entrega de la cosa vendida para que tratán-
dose de cosas ciertas y determinadas se perfeccione la compra venta, -
nuestro Derecho Positivo lo enuncia en el artículo 2014 que dice: ... En
las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la--
propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contra-
to, sin dependencia de tradición ya sea natural o simbólica; debiendose-
tener en cuenta las disposiciones del Registro Público...

De acuerdo con este principio podemos resolver el problema
de los riesgos en la compra venta de la siguiente manera:

a).- Cuando se trata de cosas ciertas y determinadas en ca-
so de perecimiento de la cosa, por caso fortuito o fuerza mayor, quien
sufre la pérdida es el adquirente, en virtud de que ya es propietario de
la cosa aunque no la haya recibido materialmente, toda vez que ha bas-

tado el consentimiento con el vendedor sobre el precio y la cosa para-
que operara por ese efecto la traslación de la propiedad.

b).- Tratándose de cosas fungibles, el enajenante es quien -
sufre la pérdida de la cosa, porque los géneros nunca perecen a menos
que se haya individualizado con conocimiento del comprador, es decir, -
antes de la entrega real, de esta manera ha aceptado el riesgo a su --
cargo.

c).- Cuando hubiere culpa de uno de los contratantes y la -
cosa sufriera un perjuicio total o parcial, será responsable del valor -
que ocasione la pérdida y además pagará los daños y perjuicios.

Ahora bien, cuando se trata de los casos de compra venta-
con reserva de dominio, nuestro Código Civil resuelve el problema de-
los riesgos de modo como lo dispone el artículo 2023 que a la letra di
ce: En los casos de enajenación con reserva de la posesión uso o goce
de la cosa hasta cierto tiempo, se observarán las reglas siguientes:

- I.- Si hay convenio expreso se estará a lo estipulado.
- II.- Si la pérdida fuere de alguno de los contratantes, el im
porte será de la responsabilidad de éste.
- III.- A falta de convenio o de culpa, cada interesado sufrirá-
la pérdida que le corresponde, en todo, si la cosa perece
ce, o en parte, si la pérdida fuera parcial.
- IV.- En el caso de fracción que precede, si la pérdida fuere
parcial y las partes no se convinieren en la disminución
de sus respectivos derechos se nombrarán peritos que -

la determinen...

Al referirse Ennecerus al problema de los riesgos, nos dice: ... Según el Derecho Común, el comprador reportaba el riesgo -- del perecimiento (o menoscabo) fortuito de la cosa comprada, es decir, que tenía que pagar el precio aunque el vendedor se liberase de la obligación de entregar la cosa por imposibilidad fortuita... En el caso de compra venta bajo condición suspensiva, si falta la condición, no puede hablarse como es natural, de tránsito de riesgo, pues entonces no ha llegado a tener existencia una compra venta eficaz... Pero si se cumple la condición, y el objeto se hubiera entregado o transmitido con anterioridad habrá de admitirse, que el riesgo se ha transferido ya en virtud de la transmisión del dominio; y agrega: ... pero si al cumplirse se la condición el objeto de la compra venta hubiera perecido ya, la compra venta es ineficaz en su totalidad y por tanto, no ha de pagarse el precio y si hubiese sido pagado habrá de restituirse en concepto de enriquecimiento injusto... Es decir, que el dueño sufre la pérdida de la cosa hasta en tanto no se cumple con la condición suspensiva, por caso fortuito o fuerza mayor, siguiendo con el principio de que las cosas perecen para su dueño...

IV.- ACCIONES DERIVADAS DEL INCUMPLIMIENTO.

El incumplimiento de las obligaciones contraídas en el Contrato de compra venta con reserva de dominio, puede tener como ori--

gen causas imputables al deudor o bien causas ajenas a él, que pueden determinar la extinción de la relación contractual o bien que se transforme el objeto de la obligación en una prestación por la indemnización por daños y perjuicios motivados por la falta de cumplimiento. En el segundo caso puede suceder que la cosa materia del contrato, se destruya por caso fortuito o fuerza mayor, es decir, que existe entonces una imposibilidad física para el cumplimiento, sin que se traduzca en un acto culposo del deudor, que pudiera generar en caso contrario, la obligación de resarcir el daño.

4.1.- ACCIONES DEL VENDEDOR.

El incumplimiento de las obligaciones contractuales trae como consecuencia el ejercicio de las acciones respectivas, por parte del vendedor:

a).- La acción del cumplimiento del contrato, por la cual se puede exigir el pago del precio, los gastos que ha ocasionado el contrato, los intereses legales, y una indemnización de daños y perjuicios, por el incumplimiento temporal. Fundan esta acción los artículos 1949, 2296; 2104, 2105, del Código Civil vigente.

b).- La acción reivindicatoria, para recuperar la cosa vendida, de cualquier tenedor.

c).- La acción rescisoria, en los contratos sinalagmáticos en donde ambos contratantes están recíprocamente obligados, puede ca-

da uno de ellos cuando la otra parte no cumpla con lo estipulado, optar por exigir el cumplimiento de las prestaciones, o bien, solicitar la resolución del vínculo contractual ante las autoridades competentes.

La causa que dá nacimiento a la acción rescisoria es la falta de pago del precio, el vendedor podrá pedir la resolución del contrato, con objeto de que se restituyan las prestaciones que se han dado -- las partes. En nuestra legislación, la cláusula rescisoria está inserta-- en todos los contratos bilaterales tácitamente, se tiene por sobreenten-- dida, pero para que surta efectos con respecto a terceros, es necesaa-- rio que se reúnan dos requisitos: que se estipule expresamente el pacto comisorio en el contrato a fin de que los terceros se enteren de que el vendedor en caso de no pagarse el precio convenido, podrá exigirse la rescisión del contrato; además es indispensable que se inscriba debída-- mente en el Registro Público, porque es la forma efectiva de darle pu-- blicidad. Sobre esta acción pueden verse los artículos 2319 a 2315 del-- Código Civil vigente, y norman el procedimiento los artículos I frac. - II, 433 frac. VII, 464 al 467 del Código de Procedimientos Civiles.

Planiol (4) al hablar de los efectos de la rescisión entre -- las partes se expresa en los siguientes términos: ... Las partes deben restituirse todo lo que han recibido o percibido mutuamente, en virtud-- del contrato. El comprador devuelve la cosa, si la ha recibido; devuelu

(4) Planiol y Ripert. "Derecho Civil Francés". Tomo X. Cultura S.A., Habana 1943, Págs. 252-253.

ve al mismo tiempo los frutos que ha obtenido de ella. El vendedor - por su parte debe restituírle al comprador todo lo que éste ha entregado a cuenta del precio, con sus intereses a partir del día de cada pago...

El Código Civil vigente ha reglamentado la rescisión de los contratos de compra venta de bienes muebles e inmuebles respecto a las partes y con relación a terceros, al efecto el artículo 1949 dice:- ... La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible...

En el Código Civil de 1884 no se admitía la rescisión, pero sí el cumplimiento, el vendedor no podía rescindir el contrato aun --- cuando se tratara de una venta a plazo, o bien, que la materia del --- mismo fuese un bien mueble o inmueble, pero el Código vigente ha mo dificado este aspecto, admitiéndose la resolución del contrato tanto en las ventas al contado o a plazo, al respecto el artículo 2300 dice: --- ... La falta de pago del precio dá derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951... Los artículos que se citan en el último párrafo del --

artículo 2300 antes enunciado, se refieren a la necesidad de estipular - expresamente el pacto comisorio y el requisito de inscribir la cláusula rescisoria en el Registro Público a fin de que surta efectos con respecto a terceros.

d).- Acción penal, por abuso de confianza, cuando el adquirente ha dispuesto para sí o para otro de la cosa vendida, sin haber pagado totalmente el precio convenido; el artículo 382 en su primera parte del Código Penal para el Distrito Federal dice: ... Al que con perjuicio de alguien disponga para sí o para otro de cualquier cosa mueble ajena, de la que se le haya transmitido la tenencia y no el dominio, se le sancionará con prisión de un año y multa hasta de quinientos pesos, cuando el monto del abuso no exceda de quinientos pesos.

Podría pensarse que el contrato de compra venta cuya finalidad es la transmisión de la propiedad de una cosa, en el momento en que existe el consentimiento de las partes sobre la cosa y el precio no sería posible la comisión de un delito, pero existe el caso de excepción cuando la compra venta se celebra con reserva de dominio, ya que el comprador sólo es poseedor de la cosa vendida o bien, tendrá la calidad de un arrendatario de acuerdo con nuestra legislación, puesto que se le ha transmitido la tenencia de un bien y no el dominio de manera que la disposición de la cosa por el detentador precario consumará el delito; como por ejemplo cuando el comprador venda a un tercero, si el bien que le ha sido entregado para que en un plazo convenido, pague el precio, toda vez que en ese lapso estará impedido de ejecutar actos

en contra del vendedor que es aún propietario de la cosa.

4.2.- ACCIONES DEL COMPRADOR.

Por parte del comprador tiene el libre ejercicio de las siguientes acciones, por el incumplimiento de la contraparte:

1.- Acción de cumplimiento, toda vez que el comprador que ha pagado la cosa vendida, tiene la facultad de exigir la entrega de la misma. En el contrato con reserva de dominio, por lo general el vendedor hace entrega al adquirente del objeto materia del contrato, por lo tanto, sólo tendrá lugar el ejercicio de esta acción cuando el comprador hubiese pagado totalmente el precio y no se le haya entregado; además podrá demandar daños y perjuicios por la demora en la entrega y los gastos que hubiere hecho desde que se perfeccionó el contrato.

(5) Luzzatto y Ruggero dice al respecto que el cumplimiento del contrato no puede ser pedido por el comprador si la entrega de la cosa ha llegado a ser imposible, toda vez que la imposibilidad de entregar la cosa puede ser perpetua, como acaece cuando la cosa vendida es desde el principio o sucesivamente individualizada y se destruye, en tal caso es evidente que la demanda de cumplimiento por parte del comprador no podrá ser acogida nunca, aunque puede ser acogida, en cambio la demanda de resarcimiento de los daños si la imposibilidad

(5) Luzzatto Ruggero "La compra venta según el nuevo Código Civil-Italiano". Instituto Editorial Reus, Madrid 1953.

es imputable al vendedor.

2.- Podrá el adquirente pedir la nulidad del contrato celebrado entre el vendedor y un tercero, mientras subsista el plazo para pagar el precio ya que el vendedor no tiene derecho de enajenar la cosa vendida, al respecto el artículo 2313 dispone: ... el vendedor a que se refiere el artículo anterior mientras no se vence el plazo para pagar el precio, no puede enajenar la cosa vendida con la reserva de la propiedad, y al margen de la respectiva inscripción de venta se hará una anotación preventiva en la que se haga constar ésa limitación de dominio... El hecho de que una cosa sea materia de un contrato con reserva de dominio, le impone a su dueño una limitación a su facultad de disponer de ella, puesto que se le ha impuesto a la propiedad una modalidad, y ésta consiste en que el enajenante, mientras subsista el plazo para pagar el precio correspondiente, no podrá vender la cosa, porque tiene una limitación en cuanto al tiempo en relación con su derecho de propiedad.

3.- La acción rescisoria, para el caso de incumplimiento, y obtener la devolución de las cantidades entregadas a cuenta del precio, con el pago de daños y perjuicios. Cuando el comprador sufra evicción podrá también pedir la rescisión del contrato de acuerdo con los artículos 2134 a 2141 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

4.- La acción estimatoria o quanti-minoris, para exigir la reducción del precio en el caso de que sufra demérito por causa imputable al vendedor, o por vicios ocultos, así mismo tendrá la acción --

rescisoria, pero para el ejercicio de éstas acciones, debe optar por una de ellas y no puede cambiarlas sin consentimiento del enajenante, - ésta acción se encuentra fundamentada por los artículos 2141, 2144 y - 2145 de nuestro Código Civil vigente.

(6) Esta acción también la contempla el Código Civil Español a favor del comprador, por los vicios de la cosa, usando las expresiones análogas: acción estimatoria o quanti-minoris, aunque cabe señalar que dicho ordenamiento acuerda acciones análogas para otros contratos onerosos como el de arrendamiento (Art. 1.553); para el contrato de obra (Art. 1.591)... (7)

(6) Ruggero Luzzatto, *Obra Citada*. Págs. 269 y 270.

(7) Código Civil Español.

C A P I T U L O V

- I. - LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR EN RELACION A LA ACCION RESCISORIA APLICADA A UNA MODALIDAD DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA.
- 1.1.- SINTESIS DE LA ACCION RESCISORIA Y JURISPRUDENCIA.
- II. - LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.
- 2.1.- EXPOSICION DE MOTIVOS.
- 2.2.- ESTRUCTURA.
- 2.3.- SU NATURALEZA JURIDICA.
- III.- LA RESCISION APLICADA AL CONTRATO DE COMPRA VENTA A PLAZOS, CON RESERVA DE DOMINIO, CONFORME A LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.
- IV.- ALGUNAS CONSIDERACIONES.

I. - LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR EN RELACION A LA ACCION RESCISORIA APLICADA A UNA MODALIDAD DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA.

1.1. - SINTESIS DE LA ACCION RESCISORIA Y JURISPRUDENCIA.

En este último capítulo haré un bosquejo general de los temas tratados anteriormente y comentaré la Ley Federal de Protección al Consumidor, toda vez que ésta, regula en uno de sus capítulos la acción rescisoria que es el tema de estudio de la tesis que propongo.

Tomando en consideración que somos partícipes en mayor o menor medida de una sociedad de consumo, ya como proveedores ya como consumidores, resulta indispensable regular en todo lo posible la libertad de contratación, en el aspecto económico y jurídico, los cuales deben darse en un plano de igualdad.

Siendo la gran mayoría de la población, débil desde el punto de vista económico es a ésta a quien el Estado debe de dotar de los instrumentos necesarios para su defensa económica, encontrándose éstos regulados por el ordenamiento legal en cita.

Al incluirse este tema fué con el objeto de tratar de hacer un estudio comparativo entre nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal y la Ley que se comenta, estudiar los puntos en que concuerdan ambos ordenamientos, así como también con aquellos con los que existe franca contradicción, proponiendo la solución, desde un punto de vista muy particular.

Como se desprende del primer capítulo el vocablo RESCISIÓN proviene de las voces latinas: rescissio-Onis que significa acción y efecto de romper, revocar.

En el Derecho Civil el término rescisión se entiende como ... la resolución de un acto jurídico a petición de una de las partes y en ciertos casos determinados por la Ley.

No debe confundirse con la nulidad, toda vez que su carácter es eminentemente subsidiario, ya que antes que a ella debe apelar el perjudicado a todos los medios legales para obtener la reparación necesaria, además de esta característica subsidiaria, la rescisión sólo es aplicable dentro de determinado plazo legal, debiendo el que la interpuso devolver todo lo que por su parte recibió por razón del contrato que se trata de rescindir y además las cosas que fueron objeto de éste, no deben de haber pasado a menos de tercera persona que hubiere procedido de mala fé, cuando así sea podrá intentarse una reclamación de perjuicios contra el que hubiera ocasionado la lesión o el engaño.

En el Derecho Romano la rescisión se le conoció también con el nombre de pacto comisorio, el cual no se admitía para resolver en forma judicial los contratos sinalagmáticos, sino que simplemente cuando una persona incumplía sus obligaciones a la otra parte solo le quedaba la facultad de perseguir al negligente.

En la actualidad se acepta como principio general que en los contratos bilaterales la parte que cumple su obligación tiene una -

facultad alternativa: puede exigir el cumplimiento o la rescisión.

Los requisitos para establecer la acción rescisoria son los siguientes:

a).- Que la parte demandada haya dejado de cumplir con su obligación.

b).- Que el demandado haya sido puesto en mora, pues --- quien no está constituido en mora no ha faltado al cumplimiento de su obligación.

En obligaciones a plazo, si el deudor no cumple, el simple vencimiento del plazo, lo pone en mora.

Cuando no se fija plazo es necesario interpelear y dejar pasar 30 días desde el momento en el cual se constituye en mora el deudor, si la obligación es de dar.

Cuando esté en mora el deudor, aún cuando deje de cumplir por caso fortuito o fuerza mayor, es procedente la acción rescisoria - a menos de pacto expreso, a mayor abundamiento sobre esto, puede verse la siguiente tesis: ... MORA COMO CAUSA DE RESCISION DE LA COMPRA VENTA, DEBE SER ANTERIOR Y NO POSTERIOR A LA PRESENTACION DE LA DEMANDA..., si bien es cierto, que conforme al artículo 259 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, uno de los efectos del emplazamiento es el de producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiera constituido ya en mora el obligado, no puede admitirse conforme a dicha disposición la existencia de una mora consu-

mada con anterioridad a la presentación de la demanda; y si ésta se fundó en que el deudor ya estaba en mora en el momento de la presentación de aquella, si no se probó haberse hecho el requerimiento de pago al demandado, ni siquiera la interpelación producida por el emplazamiento podría servir de base para la rescisión pues, la mora como causa de rescisión del contrato debe ser anterior y no posterior a la demanda, que puede fundarse, sólo en un incumplimiento legalmente ya producido... Tesis sustentada por la Tercera Sala Civil en el informe correspondiente al año de 1977 A.D. 5148/75 Rogel Orellana Gallardo-- 7 de febrero de 1977, 5 votos, Ponente J. Ramón Palacio Vargas, Secretario José Rojas Aja.

Continuando, vemos que la acción rescisoria destruye el contrato con efectos retroactivos es decir, vuelve las cosas al estado que tenían al momento de la celebración del contrato.

Cuando se trata de contratos bilaterales puede el actor haber ya cumplido con su obligación y el efecto de la rescisión consiste en que se devuelvan las prestaciones que habían ya ejecutado.

Si ha habido un principio de ejecución es necesario que las partes se restituyan mutuamente las prestaciones, al efecto citaré la siguiente tesis:

COMPRA VENTA EN ABONOS EFECTO DE LA RESCISION.

... Las disposiciones legales que reglamentan la rescisión del contrato de compra venta en abonos, en cuanto a las restituciones recíprocas de las prestaciones que se hubieren hecho las partes son de orden pú--

blico, irrenunciables por lo que las cláusulas contractuales que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas por la Ley son nulas y las sentencias respectivas al declarar la rescisión, - debe ordenar que las restituciones se hagan en términos de Ley... -- Quinta Epoca, Tomo C, pág. 1061, 5 votos Luis Ramón.

En los contratos de tracto sucesivo o de ejecución continua da de los que es un ejemplo típico el arrendamiento no es posible restituir las cosas al estado que tenían y por ello la rescisión no produce efectos retroactivos pero deja de producirlos para el futuro.

CONSECUENCIAS DE LA RESCISION.

... Cuando se decreta la rescisión de un contrato, aunque las partes no lo pidan, o independientemente de lo que las partes pidan, el juzgador debe precisar, de acuerdo con la Ley y las estipulaciones válidas de los contratantes, las consecuencias de la rescisión... Sexta Epoca, Cuarta Parte, Vol. XLV, pág. 88 A.D. 485/59 Cooperativa de Autotransportes "Gustavo Díaz Ordaz", S.C.L. 5 votos.

Tocante al pacto comisorio, si el pacto sólo agrega la disposición la Ley es una simple repetición y con o sin él la parte que cumple puede exigir la rescisión del contrato, queremos decir con esto, que la parte que cumple no puede con su simple declaración de -- voluntad rescindir el contrato, puede exigir la rescisión del contrato, - pero judicialmente.

Es el Juez quien declara rescindido el contrato al pronun--ciar la sentencia definitiva y en consecuencia, sin resolución judicial-

el contrato sigue produciendo todos sus efectos.

Pero puede suceder que el pacto comisorio establezca que - la parte que cumple tendrá derecho a dar por rescindido el contrato -- sin necesidad de declaración judicial. En este caso la parte que cumple no renuncia a la acción rescisoria, pero se establece que la rescisión-- tendrá efectos simplemente por declaración de voluntad de la parte que cumple.

Basta una notificación de la parte que ha cumplido sin que - esto quiera decir que las partes no puedan acudir al Tribunal. Esto -- quiere decir que la rescisión se establece por declaración de voluntad-- de una de las partes, pero es la parte afectada la que tiene que recurrir al Tribunal y éste dirá si estuvo bien o mal rescindido el contrato, o bien, si es la misma parte que pide la rescisión la que tiene que acudir a los Tribunales. Esta acción se fundará en que el contrato está rescindido y la demanda será para que el Juez, basándose en la rescisión del contrato condene al demandado a la restitución de las cosas-- al estado que guardaban, sobre el particular citaré la siguiente jurisprudencia.

PACTO COMISORIO... El pacto comisorio es legítimo y en virtud de él y diversamente a lo que acontece con el tácito en que en el incumplimiento se requiere la declaración judicial para lograr la -- rescisión, el contrato se resuelve automáticamente por el solo efecto-- del incumplimiento y sin intervención de los Tribunales; por lo tanto, - si el pacto comisorio no es expreso, sino tácito, es evidente que una-

de las partes no pudo rescindir por sí y ante sí el contrato tan solo - por que la otra haya dejado de cumplir con las obligaciones que el pro pio contrato le impuso. Si el pacto comisorio o sea la cláusula por la- que las partes convienen en que, el contrato será resuelto si una y otra de ellas no cumplieren con sus obligaciones, no figura expresamente en el documento en que consta el contrato respectivo, es evidente que tal pacto no pudo operar de pleno derecho. Sexta Epoca, Cuarta Parte, -- Vol. I, Pág. 119 A.D. 6803/55 México Tractory and Machinery S. A.- 4 votos.

Respecto a las obligaciones sujetas a condición vemos que - en la compra venta con reserva de dominio existe la condición suspen- siva de no transferir la propiedad de la cosa vendida, basta que se cu- bra el precio, aquí la obligación del vendedor de transmitir la propie-- dad se encuentra sujeta a un acontecimiento futuro e incierto como es - el pago del precio que podrá cumplirse o no, dependiendo este hecho de muchas circunstancias ajenas a voluntad del deudor, ya que si sólo de- pendiese de su voluntad, será nula la obligación.

La condición resolutoria viene a extinguir los efectos de una simple obligación, es decir, el acto jurídico se produce puro y simple pero llegado el hecho previsto, resuelve la obligación, la extingue y -- sus efectos se retraen a la fecha de su nacimiento, como si nunca se- hubiera producido, por ejemplo la Suprema Corte de Justicia de la Na- ción ha interpretado en las ventas bajo reserva de dominio que el com prador, en tanto no haya liquidado totalmente el precio de la cosa y lo

esté pagando periódicamente, se le considere como un arrendatario de la misma, toda vez que tiene la posesión pudiendo utilizar la cosa como si fuese propia, pues tiene el uso y goce de ella, pero sin poder disponer de la misma, para que una vez que pague el precio se convierta en propietario automáticamente y su calidad de arrendatario se extingue al realizarse el hecho previsto del pago del precio, operando la condición para resolver una situación creada con anterioridad que era susceptible de permanecer invariable en el supuesto de que no se hubiera cumplido el acontecimiento previsto de carácter incierto, como es el pago, que extingue los efectos de derechos en el ejemplo citado, sobre el particular y a mayor abundamiento transcribo la siguiente jurisprudencia, VENTA A PLAZO BAJO FORMA DE ARRENDAMIENTO... Si de los términos de un contrato, se advierte que fué intención o propósito común de las partes, que al concluir de abonar el comprador todos los pagos mensuales, hasta completar determinada cantidad se le otorgaría la escritura respectiva, sin necesidad de cubrir ningún nuevo precio por el terreno y que existe acuerdo expreso sobre la materia del convenio precisándose su extensión y situación y sobre el precio de venta del mismo que debía amortizarse con el pago de las cuotas mensuales, habiendo entrado el comprador en posesión del inmueble, previa renuncia a uno de los efectos de la rescisión como es la devolución del importe parcial que hubiere abonado sobre el precio de la cosa, renuncia que no es característica legal de los contratos de arrendamiento, en los que nunca se devuelven al arrendatario las pensiones-

que hubiere pagado al rescindirse o determinarse el contrato es evidente que no se está en presencia de un contrato de esa naturaleza, sino de un contrato de compra venta a plazos, sujeto a la condición suspensiva, de perfeccionarse definitivamente mediante el pago del precio convenido... Quinta Epoca, Tomo LIX, Pág. 113 Hinojosa Jerónimo.

Considerando los efectos tanto en las obligaciones sujetas a condición suspensiva como resolutoria; vemos que en esta última la -- relación nace pura y simple, solo hay la incertidumbre en saber si el acontecimiento vendrá a extinguir los efectos o bien subsistirá en la -- misma forma que se ha producido.

En cuanto a la condición suspensiva, solo existe el germen de la obligación, encontramos un derecho en potencia, que sólo se podrá ejercitar cuando se realice el hecho condicionador, pero como existe el acreedor de ese derecho está facultado para ejercitar cuantas medidas sean necesarias para conservar ese derecho.

Así mismo el deudor no puede retirar su ofrecimiento sin -- consentimiento de acreedor, aunando más todavía el titular de este derecho puede transmitirlo en caso de muerte a sus herederos.

Que es lo que sucede en una obligación sujeta a condición -- resolutoria llegado el caso en que el hecho previsto no se llegara a -- realizar, entonces el acto que se produjo puro y simple se convierte -- en definitivo. Y por lo que respecta a la obligación bajo condición sus pensiva, en caso de que el acontecimiento no se realizara, se conside ra como si nunca hubiera existido.

Que ocurre cuando el acontecimiento futuro e incierto se realiza en las obligaciones bajo condición suspensiva y el acto produce los efectos deseados, el derecho condicional que existe en germen se convierte en realidad, en lo que se refiere a la condición cuando es resolutoria, la relación jurídica que ha nacido pura y simple queda resuelta quedando las cosas en el mismo estado en que se encontraban en el momento anterior a la celebración del contrato y se produce el efecto retroactivo hasta ese momento.

Por otra parte el objeto de esta acción consiste en la restitución a cada una de las partes de lo que hubiere entregado en la compra venta es decir, el comprador debe restituir al vendedor la cosa vendida con todos sus accesorios, además los frutos que hubiere producido y el enajenante a su vez debe entregar las cantidades que haya recibido a cuenta del precio con los intereses legales respectivos y otras prestaciones que hayan pactado las partes.

Como veíamos anteriormente la acción rescisoria tiene lugar cuando el comprador no cumple con la obligación de pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar convenido es decir, el hecho que dá nacimiento a la acción es la falta de pago del precio, aunque sea parcialmente, esta acción se dá tanto en las ventas a plazo como al contado; el Código Civil para el Distrito Federal en sus artículos de referencia tratan los efectos que tiene la cláusula rescisoria respecto a terceros en el sentido de que en las ventas de bienes muebles e inmuebles susceptibles de identificación, es requisito indispensable que

la cláusula resolutoria se inscriba en el Registro Público de la propiedad para que obre respecto a terceros y solo afectará a las partes --- cuando no se haya cumplido con este requisito de publicidad, en nuestro derecho positivo se tiene por puesta la cláusula resolutoria tácitamente- en todos los contratos bilaterales para el caso de incumplimiento de alguna de las partes.

La resolución del contrato fundado en la falta de pago por parte del adquirente de la propiedad de bienes inmuebles o de otro derecho real sobre ellos mismos no surtirá efecto contra tercero de buena fé si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la forma prevenida por la Ley.

Esto no es necesario que haya estipulado expresamente y -- este pacto se denomina comisorio.

Desde el punto de vista comercial, la compra venta con reserva de dominio ha nacido como un producto que ha venido a satisfacer necesidades actuales de tipo social, toda vez que cada día aumenta el número de operaciones de esta naturaleza, en virtud de las grandes ventajas que presenta tanto para los comerciantes como para aquellas personas que sin tener los medios económicos suficientes están en posibilidad de adquirir mediante pagos parciales del precio, objetos tales -- como maquinaria, automóviles, etc., que son indispensables para los individuos que se dedican a determinadas actividades.

Su uso se ha extendido no sólo cuando se refiere a la venta de muebles, sino también a los inmuebles, aún cuando en estos casos-

la garantía que tiene el vendedor es de otro tipo, es decir, sus medios defensivos en garantía del precio son de otra naturaleza, como la garantía hipotecaria. Pero tratándose de bienes muebles, los comerciantes -- han ideado otra clase de medios defensivos, el vendedor por lo general hace entrega de la cosa vendida al comprador, quien desde ese momento toma posesión de ella, y tiene el derecho de uso y goce de la cosa.

Se ha considerado de mayor eficacia el pacto por medio del cual el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta en tanto el comprador haya cubierto totalmente el precio, que se liquidará a plazos debidamente convenidos por los contratantes y además con la cláusula rescisoria de que si deja de pagar uno o varios abonos, se tendrá por resuelto el contrato.

Hemos considerado a la compra venta como el acuerdo de voluntades para transmitir la propiedad de una cosa a cambio de un -- precio cierto y en dinero. El objeto directo de la venta es precisamente, la transferencia del dominio y sus elementos son el consentimiento y el precio, luego si las partes contratantes pactan expresamente al -- diferir o suspender temporalmente el efecto natural del contrato, que -- repito es el traspaso de la propiedad, esto no afecta ni a sus elementos integrantes, ni tampoco a su objeto directo, toda vez que si el pago se verifica de acuerdo con lo convenido se operara el efecto traslativo de la propiedad.

La venta es perfecta cuando las partes han convenido en la cosa y en el precio, en ese momento se adquiere por el comprador --

la propiedad de la cosa vendida, pero cuando se trata de bienes susceptibles de identificación, puede verificarse sin que la propiedad pase del vendedor al comprador de inmediato, por no ser este traspaso indispensable a la existencia del contrato de compra venta. La ley en virtud -- de la autonomía de la voluntad de las partes deja en completa libertad -- para pactar lo que estimen conveniente con la única limitación de que -- los pactos no se opongan a la moral o carezcan de una fundamentación jurídica, el contrato tiene la fuerza de una Ley para los contratantes.

Si el consentimiento tiene la virtud de hacer perfecta la venta también puede el consentimiento regular el traslado de la propiedad y subordinado a la condición de que el adquirente pague el precio en -- el término convenido y que en tanto esto no suceda, la propiedad con--tinúa en la persona del vendedor.

Por lo expuesto, la compra venta puede celebrarse bajo condición suspensiva, el vendedor puede condicionar la obligación de transmitir el dominio a un hecho previsto, quedando en suspenso mientras -- el comprador pague el precio, pues ésta es la condición que puede realizarse o no, por ser un hecho futuro e incierto es decir, la obligación del enajenante está subordinada al cumplimiento del pago del precio ya-- que si se verifica la condición, el comprador automáticamente se con--vertirá en propietario si no se efectúa el pago, el comprador no podrá adquirir la propiedad y el contrato se considera como no celebrado.

El adquirente tiene generalmente, a menos que se hubiere -- convenido en otro sentido la posesión de la cosa, de tal manera que --

su posesión se convierte en propiedad si se verifica la condición del-- pago, extinguiéndose esta situación si la condición futura e incierta se realiza.

Y en este caso el vendedor puede reivindicar la cosa vendida del comprador o de cualquier tenedor de ella, puesto que no ha cesado de ser propietario y debe restituir el vendedor las cantidades -- que hubiere recibido a cuenta del precio, y a su vez el adquirente debe entregar al vendedor una cantidad fijada en el contrato, o a juicio de peritos, como compensación al uso, deterioro y consumo de la cosa, como resarcimiento de los daños derivados del incumplimiento del contrato por parte del comprador.

Generalmente la causa que dá nacimiento a la acción rescisoria es la falta de pago del precio, en la cual el vendedor podrá pedir la resolución del contrato con objeto de que se restituyan las prestaciones que se han dado las partes. En nuestra legislación la cláusula rescisoria está inserta en todos los contratos bilaterales tácitamente, - se tiene por sobreentendida, pero para que surta efectos respecto a - terceros, es necesario que se reunan dos requisitos: que se estipule - expresamente el pacto comisorio en el contrato a fin de que los terceros se enteren de que el vendedor, en caso de no pagarse el precio -- convenido, podrá exigir la rescisión del contrato; además es indispensable que se inscriba en el Registro Público, porque es la forma efectiva de darle publicidad.

Esta acción se encuentra fundamentada en el Código Civil -

para el Distrito Federal en sus artículos 2310 a 2315 y el Código de Procedimientos Civiles en los numerales I frac. II, 443 frac. VII y -- 464 a 467, también para el Distrito Federal.

Con lo anterior, doy por concluida esta breve síntesis.

II. - LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

2.1. - EXPOSICION DE MOTIVOS.

Al igual que toda Ley, tiene una exposición de motivos, ésta no podrá ser la excepción, por lo que antes de adentrarnos al tema considero pertinente tratar algunos puntos de la mencionada exposición, con el objeto de tener una concepción general de entre otros, cuales -- fueron los razonamientos, las bases, las necesidades, la intención y el espíritu de los legisladores que los motivó a expedir este ordenamiento y así tenemos que ésta es parte fundamental de una política destinada a la protección de las mayorías, pero también un instrumento para corregir vicios y deformaciones del aparato distributivo e impulsar la actividad productiva por la ampliación del mercado interno.

Responde a dos propósitos concurrentes que orientan la política del régimen, la modernización del sistema económico y la defensa del interés popular.

Los sistemas modernos de comercio alcanzan sólo a un sector privilegiado de la población y no han logrado, en modo alguno, transformar el obsoleto aparato distributivo; antes bien han aceptado a menu-

do medidas hegemónicas acentuando así su predominio sobre un público consumidor cautivo que, frente a tales conductas carece de defensa -- específica.

Es indiscutible que el consumidor se encuentra desprotegido ante prácticas que le impone la relación comercial y que implica tanto la renuncia de derechos como la aceptación de condiciones equitativas. Estimular la conciencia cívica y dotar al pueblo de los instrumentos -- necesarios para su defensa, es deber del Gobierno que no puede permanecer indiferente ante injusticias reiteradas que merman el ejercicio -- de las libertades humanas.

Sigue diciendo, este proyecto se inspira en la filosofía de -- nuestra carta fundamental, que incorpora, por primera vez en el contitucionalismo moderno, los derechos tutelares de los grupos sociales -- mayoritarios. De los artículos 27 y 123 de la Constitución derivan las -- leyes reglamentarias que protegen a los sectores mas débiles de la población o que imprimen a la propiedad privada las modalidades que -- dicta el interés público.

Las exigencias son mayores en la medida en que el progreso económico ha venido incorporando a grandes núcleos en la economía de mercado y los ha hecho partícipes de la sociedad de consumo. Las -- normas que suponían condiciones de igualdad, tratándose de grupos --- restringidos ya no tienen el mismo valor cuando se aplican a fenóme-- nos económicos en que participan vastos contingentes humanos. A la -- era del consumo colectivo deben corresponder normas e instituciones -- de protección colectiva.

Así mismo recoge algunos preceptos que actualmente se encuentran dispersos en la legislación civil y mercantil y tratar de dar unidad a esas normas y de ordenarlas dentro de un mismo cuerpo legislativo en el que se les imprime una buena naturaleza al lado de muchas otras disposiciones que regulan con carácter social actos de comercio y relaciones entre particulares.

Las disposiciones que esta nueva Ley eleva a la categoría de normas de Derecho Social, buscan moderar la autonomía formal de la voluntad para salvaguardar la auténtica libertad y asegurar la realización de la justicia. Frente al Derecho Privado que se funda en el principio de igualdad entre las partes y supone que éstas son siempre libres para contratar, el Derecho Social asume la existencia de desigualdades reales entre quienes contratan: reconoce que la libertad de contratación, cuando esas desigualdades existen, no conducen a la justicia y por ello convierte a la relación entre particulares en un hecho social que afecta intereses colectivos y que amerita la intervención activa y vigilante del Estado.

2.2.- ESTRUCTURA.

La Ley Federal de Protección al Consumidor nace a la vida jurídica con fecha 5 de febrero de 1976, y fué publicada en el Diario Oficial de la Federación correspondiente al 22 de diciembre de 1975.- Esta Ley se integra por 98 artículos mas 5 transitorios, distribuidos-

en XIII Capítulos y en algunas Leyes se agregan acuerdos sobre la materia. El Capítulo Primero trata de las Definiciones y Competencia, por lo que quedan obligados al cumplimiento de estas normas no únicamente los comerciantes, industriales y prestadores de servicios, sino también las empresas de participación estatal, los organismos descentralizados y los órganos del Estado, en cuanto desarrollen actividades de producción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios. El Capítulo Segundo trata de la publicidad y garantía tiende a evitar toda publicidad que no corresponda a las características reales del producto o servicio o el ofrecimiento de garantías o prestaciones que no se cumplan. El Capítulo Tercero trata de las operaciones a crédito, -- protege a quien compra a crédito o sea la inmensa mayoría de la población y evita prácticas que bien pueden calificarse de usurarias. El Capítulo Cuarto regula las responsabilidades por incumplimiento, señala también una nueva obligación de asegurar el suministro oportuno de refacciones y partes para quienes fabriquen productos o los importen para su venta al público. El Capítulo Quinto se refiere a los servicios, en virtud de que la prestación de servicios ha venido dando origen a irregularidades y abusos frente a los cuales normalmente se encuentra desprovisto el consumidor. El Capítulo Sexto regula las ventas a domicilio e introduce como innovación en el Derecho Mexicano la posibilidad de revocar el contrato dentro de los 5 días siguientes a aquél en que la operación se hubiera celebrado. El Capítulo Séptimo contiene disposiciones generales, que vienen a complementar las anteriores y que tienden

a proteger el prestigio o reputación del comprador. El Capítulo Octavo se refiere a la Procuraduría Federal del Consumidor, como organismo autónomo y regula sus atribuciones. El Capítulo Noveno se refiere también al Instituto Nacional del Consumidor como organismo descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio. El Capítulo Décimo se ocupa de la situación jurídica del personal, o sea, para quienes presten sus servicios a dichos organismos. El Capítulo Décimo Primero regula las funciones de inspección y vigilancia. El Capítulo Décimo Segundo y Décimo Tercero tratan de las sanciones y recursos administrativos que pueden hacerse valer contra las resoluciones derivadas de este ordenamiento respectivamente.

2.3.- SU NATURALEZA JURIDICA.

Como se desprende del título LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR; dicho ordenamiento es de orden federal, entendiéndose por orden el mandato del superior que se debe obedecer y ejecutar por los inferiores, razón por la cual es de igual naturaleza jurídica a la Constitución Federal y los Tratados Internacionales, naturaleza que revela el grado superior, en cuanto a su jerarquía normativa en nuestro Derecho, para mayor objetividad puede verse el siguiente cuadro: (1)

(1) Citado por Eduardo García Maynes en su Obra "Introducción al Estudio del Derecho", Editorial Porrúa, México, 1944, Pág. 88.

ORDEN FEDERAL	1. - CONSTITUCION FEDERAL	
	2. - LEYES FEDERALES Y TRATADOS INTERNACIONALES.	
	1. - LEYES ORDINARIAS	Constitución Local
		Leyes Ordinarias.
ORDEN LOCAL	2. - LEYES REGLAMENTARIAS.	Leyes Reglamentarias.
		Leyes Municipales.
	3. - NORMAS INDIVIDUALIZADAS.	Contrato.
		Sentencia.
		Testamento.

El precepto fundamental del orden jerárquico normativo del Derecho Mexicano lo formula el artículo 133 Constitucional que dice: --
 ... Esta Constitución, las Leyes del Congreso de la Unión, que emanen de ella, y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el Presidente de la República, con --
 aprobación del Senado, serán la Ley Suprema de toda la Unión. Los --
 Jueces de cada Estado se arreglarán a dicha Constitución, Leyes y Tra
tados, a pesar de las disposiciones en contrario que pueda haber en --
 las constituciones o leyes de los Estados... (2)

De acuerdo al precepto transcrito anteriormente y conforme al cuadro de clasificación se infiere que la Constitución Federal, la -

(2) Citado por Garcia Maynes Eduardo "Introducción al Estudio del --
 Derecho", Editorial Porrúa S. A. México 1944. Pag. 87.

Ley Federal de Protección al Consumidor y los Tratados Internacionales tienen pues, exactamente el mismo rango.

III. - LA RESCISION APLICADA AL CONTRATO DE COMPRA VENTA A PLAZOS CON RESERVA DE DOMINIO, CONFORME A LA LEY -- FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

En la presente Ley existen diversos artículos que tratan la acción rescisoria, pero el que considero de principal interés, por referirse al tema, es el contenido en el capítulo tercero que trata de -- las operaciones de crédito, y que concretamente es el numeral 29, -- que a la letra dice: ... Cuando se demande la rescisión o cumplimiento por mora del comprador en contratos de compra venta a plazos respecto de los cuales se haya cubierto mas de la mitad del precio, el -- consumidor podrá optar por la rescisión en los términos del artículo -- anterior o por el pago del adeudo vencido mas las costas y gastos ju-- diciales...

El artículo que anteriormente transcribimos nos sitúa en una hipótesis contraria a lo reglamentado por el Código Civil para el Distrito Federal, en la que cabría hacer la siguiente pregunta: ¿Cuál es el -- momento procesal oportuno para hacer valer esa facultad alternativa, -- ya sea de optar por la rescisión o por el pago del adeudo vencido mas las costas y gastos judiciales?

Sobre el particular señalaremos que cuando se demanda la -- rescisión por mora del comprador en contratos de compra venta a pla-

zos, se está en el supuesto de que la acción intentada puede prosperar o no, pero aún en el caso de que la acción intentada tuviese una sentencia positiva para el vendedor, podemos argumentar que aún no es cosa-juzgada hasta en tanto dicho fallo no cause ejecutoria, y es aquí cuando existe ya una sentencia firme condenando la acción resolutoria del contrato para el comprador.

En mi apreciación muy particular y salvo un mejor criterio es aquí exactamente cuando el comprador-consumidor está en aptitud de hacer uso de esa facultad alternativa ya sea allanándose a la rescisión u optando por el pago del adeudo vencido mas las costas y gastos judiciales.

Por otra parte en el supuesto caso de que estemos ante una sentencia positiva para el vendedor y ésta aún no cause estado dentro del término que concede el Código Civil para el Distrito Federal, el comprador-consumidor puede dentro de éste término apelar a la sentencia por alguna violación en sus derechos en el curso del procedimiento y aún nulificar esa sentencia, por lo que considero que aún no está el comprador-consumidor en aptitud de hacer uso de esa facultad alternativa que le concede el numeral 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, toda vez que no hay una sentencia firme.

Ante tal razonamiento, puede el comprador-consumidor incluso no ocurrir a juicio y por lo tanto que el mismo siga su curso legal y esperar a que se dicte sentencia y aún esta cause ejecutoria, lo cual redundaría en beneficio del comprador-consumidor y por ende -

en perjuicio del vendedor, ya que una vez que ha causado ejecutoria la sentencia pronunciada por el Juez, ésta declara la resolución del contrato de compra venta a plazos respecto del cual se haya cubierto mas de la mitad del precio.

En mi modesta opinión y como decía anteriormente esto es a todas luces contradictorio con lo estipulado por los artículos de referencia que contemplan dicha acción tanto del Código Civil como del de Procedimientos Civiles ambos para el Distrito Federal.

Esta apreciación se basa en que automáticamente quedan derogados los principios generales que rigen sobre el contrato de compra venta en particular que en seguida menciono:

a).- LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD.

Misma que deja a la voluntad de las partes en completa libertad para pactar lo que estimen conveniente, siempre y cuando los pactos no se opongan a la moral o carezcan de una fundamentación jurídica y en razón de esto es por lo que el contrato tiene fuerza de una Ley para los contratantes.

b).- EXACTITUD EN EL PAGO.

El principio general que rige la exactitud en cuanto al lugar en el cumplimiento de las obligaciones de dar, hacer o no hacer, se encuentra dispuesto por el artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, toda vez que una de las obligaciones del comprador es pagar el precio en la forma y lugar que se ha estipulado en el contrato que por lo general en esta operación los pagos parciales se-

efectúan de manera periódica, bien semanalmente o bien mensualmente según se haya convenido.

El precepto antes enunciado establece: ... Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación de la Ley. Se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.

Para el caso especial de tradición de un inmueble o de prestaciones relacionadas con el mismo, el artículo 2083 del Código Civil para el Distrito Federal establece la siguiente modalidad ... Si el pago consiste en la tradición de un inmueble o en prestaciones relativas al inmueble, deberá hacerse en el lugar donde éste se encuentre.

Por lo tanto al no haber exactitud en el pago, como se convino, como fué voluntad de ambos contratantes, el comprador consumidor conforme al artículo 2080 del ordenamiento antes citado está incurriendo en mora, pero éste incumplimiento por parte del comprador consumidor y que anteriormente explicaba queda subsanado si aplicamos al dispositivo 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, situación que va en detrimento de la otra parte que es el vendedor y paralelamente a esto se está violando el contrato de compra venta a plazos -- con reserva de dominio que fué aceptado por ambas partes, toda vez que una de las características de este tipo de contrato es precisamente la forma de pago y su exactitud que generalmente así se conviene por los contratantes.

Es de hacerse hincapié en este artículo 29 de la ya mencionada Ley, en cuanto a que se excede en su espíritu proteccionista al consumidor-comprador, no solo contradiciendo, sino invalidando la voluntad de las partes y la forma de pago, resultando nula la fuerza de Ley que tiene el contrato por ambas partes, considerando lícito el incumplimiento por parte del comprador consumidor cuando se haya cubierto mas de la mitad del precio, pero que conforme al artículo 2080 del Código Civil para el Distrito Federal el comprador a partir del momento en que incurre en mora se hace acreedor a los intereses legales de los adeudos vencidos, intereses de los que se entiende eximido implícitamente el comprador-consumidor, ya que en el caso de no optar por la rescisión, únicamente hará el pago del adeudo vencido mas las costas y gastos judiciales.

Considerando que esta es una Ley Federal, y en razón de su jerarquía está por encima del Código Civil para el Distrito Federal que es local, con el cual existe como ya vimos una franca contradicción en sus artículos de referencia los cuales automáticamente quedaron derogados al entrar en vigencia la Ley Federal de Protección al Consumidor, me permito proponer por economía legislativa que el artículo 29 de la mencionada Ley sea reformado haciendolo lo mas explícito jurídicamente o en el último de los casos sea derogado.

Por otra parte, la competencia de la Ley que nos ocupa se encuentra establecida en su artículo 10. primera parte que a la letra dice: ... Las disposiciones de esta Ley regirán en toda la República y

son de orden público e interés social. Son irrenunciables por los consumidores y serán aplicables cualesquiera que sean las establecidas por otras Leyes, costumbres prácticas, usos o estipulaciones contractuales en contrario.

A mayor abundamiento sobre la derogación asentaré el numeral Quinto Transitorio de la tantas veces mencionada Ley, que dice: - ... Se derogan todas las normas legales o reglamentarias que se opongan a lo dispuesto por esta Ley...

Y ya que hablamos de derogación, estimamos que, las disposiciones que el legislador crea tienen vigencia en todo caso, mas no siempre son acatadas. La circunstancia de que una Ley no sea obedecida, no quita a esta su vigencia, por lo que desde el punto de vista formal el precepto que no se cumple sigue en vigor mientras otra Ley no lo derogue.

Por último veamos lo que dice sobre el tema, el Código Civil para el Distrito Federal y así tenemos que su artículo 10 establece: ... Contra la observancia de la Ley no puede alegarse desuso, costumbre o práctica en contrario... La lectura del precepto revela la posibilidad de que una disposición legal conserve su vigencia aún cuando no sea cumplida ni aplicada, y obligue a todos los sujetos a quienes se dirige, incluso en la hipótesis de que exista una práctica opuesta a la que ordena lo preceptuado por el artículo anterior viene a ser corolario del numeral 9 del propio Código y dice: ... La Ley sólo queda abrogada o derogada por otra posterior que así lo declare expresamen-

te o que contenga disposición total o parcialmente incompatible con la Ley anterior.

De lo cual se infiere lógicamente que: para que una Ley pierda su vigencia total o parcialmente es indispensable que otra ulterior la abrogue o derogue, ya de manera expresa ya en forma presunta.

IV.- ALGUNAS CONSIDERACIONES.

Un cuestionamiento que considero importante, al tratar este tema sería ¿Puede pactarse válidamente la renuncia a la acción rescisoria en un contrato de compra venta?.

La contestación a dicha interrogante es definitivamente negativa por las siguientes razones:

a).- Se tendría por no puesta la cláusula en la que se pactara por alguna o por ambas partes la renuncia expresa a esta acción de rescisión toda vez que es contraria a Derecho.

b).- Aún en el caso excepcional de que estuviere permitida no podría dejarse al arbitrio de las partes.

c).- Sería contradictoria a lo estipulado por el numeral --- 1949 del Código Civil para el Distrito Federal ya que en el caso de -- que no se pacte expresamente esta acción, se entiende implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que alguno de los contratantes - no cumpla con su obligación.

Por otra parte de esta acción resolutoria solo puede hacer uso

de ella, quien ha cumplido con sus obligaciones, pues quien cumple, - tiene derecho de exigir de la otra parte el cumplimiento aunando en es - ta parte en la acción rescisoria IPSO-IURE o de pleno derecho, forzo - samente se tendrá que acudir a un Tribunal, ya que mientras no se ten - ga por rescindido un contrato por resolución judicial, subsisten las - - obligaciones y derechos de las partes consignados en el mismo contra - to, toda vez que no puede quedar la determinación del mismo a la vo - luntad de una de las partes, principio que consagra el artículo 1797 -- del ordenamiento en cita.

Sobre esta base, en un contrato de compra venta sería nula la cláusula por la cual se autorizara al vendedor para rescindir la -- compra venta de plano y recoger por propio imperio el objeto vendido, aún en el caso de que la operación se haya otorgado con reserva de do -- minio.

En los casos en que resuelve un contrato, aunque las partes no lo pidan o independientemente de lo que las partes pidan, el Juez de -- be precisar, de acuerdo a la Ley y las estipulaciones válidas de los -- contratantes, las consecuencias de la rescisión.

Y una de las consecuencias naturales y lógicas de esta ac -- ción es el reintegro a cada una de las partes en la cosa y valor de - las prestaciones que aportaron por razon del contrato.

Prestaciones que la Ley considera de orden público e irre-- nunciables, de ahí que las cláusulas contractuales que impongan al com -- prador obligaciones mas 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.

Para el caso de que se trata de una compra venta de casa - habitación, y se ejercitara la acción rescisoria, uno de sus efectos sería aún cuando el actor en su demanda no haya reclamado la desocupación y entrega del inmueble objeto de esta operación que se rescinde, -- la sentencia debe condenar a ello por ser una consecuencia lógica y ma terial de este tipo de acción de acuerdo a lo dispuesto por el dispositivo 2311 del ordenamiento que nos ocupa.

En último término sobre estas consideraciones abordaré lo - que podría conceptuarse como acciones contradictorias, cuando se de--- manda el otorgamiento de escritura en una compra venta y por otro la - do la rescisión de dicho contrato, aquí es de tomarse en cuenta la cu an tía del ne gocio, que debe ser superior a \$ 5,000.00 tratandose de inmue bles aún cuando conste en contrato de compra venta privado expresamente reconocido, situación que no puede impedir, ni suspender por otra la acción rescisoria, pues en primer lugar una vez otorgada la escritura - correspondiente, el contrato reviste la forma que exige la Ley y con es ta base, se puede cumplir la sentencia que resuelva el contrato de compra venta o en caso contrario la niegue.

CONCLUSIONES

Es esencial en todo contrato aquel elemento que los integra, que los define, que los hace determinado tipo de contrato; es la finalidad misma que trata de obtenerse con la celebración del contrato, lo que induce a ello, es natural el elemento que, aunque a veces sea exclusivo, nunca es indispensable y su ausencia no afecta la existencia del mismo.

La compra venta "no obliga" al vendedor a transmitir la propiedad de la cosa, la transmite ella misma. Por lo tanto, debe suprimirse el término "se obliga" en la definición que del contrato de compra venta da el Código Civil vigente para el Distrito Federal.

La transmisión de la propiedad resulta esencial a la celebración del contrato de compra venta, pues no es factible imaginar un contrato de éstos, sin que las partes se transfieran la propiedad de una cosa a cambio de un precio; la transmisión integra al contrato de compra venta no solamente lo hace válido.

La compra venta con reserva de dominio, no es un contrato condicionado pues no encaja con ninguno de los dos tipos de condición establecidos en la Ley; pues el contrato, ni nace, ni se resuelve al quedar cumplidas las obligaciones que se imponen las partes; éste es perfecto y obligatorio desde que se convino cosa y precio.

No debe considerarse al comprador de que habla el artículo 2312, del ordenamiento legal en cita, como arrendatario de la cosa,

en virtud de celebrar un contrato con el ánimo de hacerse propietario de ella, y por lo tanto, al estimar que, el comprador queda comprendido en lo dispuesto en el artículo 826 (2245 y 2286) del mismo cuerpo de Leyes, proponemos para el artículo 2315 del Código Civil Vigente para el Distrito Federal la redacción siguiente: "En la venta de que habla el artículo 2312, mientras no pase la propiedad de la cosa vendida al comprador, si ésta la recibe será considerado como poseedor de ella, en los términos del artículo 826.

No se cree posible que, jurídicamente se pueda combinar una compra venta sujeta a condición suspensiva, con un arrendamiento sujeto a condición resolutoria.

Estimamos que no puede aplicarse prácticamente la cláusula de reserva de dominio, en la compra venta que tenga por objeto a revenderse, materias primas a transformarse y ciertos inmuebles por accesión.

Debe circunscribirse la cláusula de reserva de dominio exclusivamente a bienes inmuebles y muebles determinados específicamente con número de serie, marca, modelo, por su fácil identificación e inscripción en el Registro Público.

La cláusula de reserva de dominio, como garantía del vendedor, es la medida mas eficaz y adecuada, cuando en el contrato se concede un plazo o término al comprador para el pago del precio, o que éste se satisfaga en pagos parciales periódicos, pues los demás contratos de garantía o son mas eficaces para inmuebles, o presentan

desventajas que supera la reserva de dominio, o tienen, que sujetarse a verdaderos malabarismos jurídicos poco prácticos.

Respecto del pacto comisorio; ya expreso, ya tácito, en el primer caso, o sea, en el pacto comisorio expreso, éste se agrega -- como una cláusula en el contrato, esto es, que sólo es una repetición de la Ley, y con él o sin él, la parte que cumple puede exigir la rescisión, queremos subrayar con esto que la parte que cumple no puede con su simple declaración de voluntad rescindir el contrato, puede exigir la rescisión o el cumplimiento pero judicialmente.

En el segundo caso, o sea, en el pacto comisorio tácito, - se sobreentiende incluido en el contrato, por disposición de la Ley conforme a lo preceptuado por el artículo 1949 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, esto significa que puede invocarse por cualquiera de las dos partes, señalando como requisito para su invocación el - haber cumplido con la obligación contraída.

Independientemente de que nos encontramos en cualquiera de los dos casos. Es el Juez quien declara rescindido el contrato al pro--nunciar la sentencia definitiva y en consecuencia sin resolución judicial el contrato sigue produciendo todos sus efectos.

Respecto de la acción rescisoria aplicada al contrato de --- compra-venta, en una de su modalidad, como lo es la venta a plazos - pero contemplada conforme a la Ley Federal de Protección al Consumi--dor la que en su artículo 29 establece... Cuando se demande la rescisión o cumplimiento por mora del comprador en contratos de compra-

venta a plazos respecto de los cuales se haya cubierto mas de la mitad del precio, el consumidor podrá optar por la rescisión en los términos del artículo anterior o por el pago del adeudo vencido mas las costas y gastos judiciales...

Del numeral transcrito anteriormente se infiere en primer lugar que existe una facultad alternativa, ya sea de optar por la rescisión o por el pago del adeudo vencido mas las costas y gastos judiciales.

En segundo lugar no existe señalado un momento procesal en el cual pueda hacerse uso de esa facultad alternativa.

En tercer lugar cuando se demanda la rescisión o el cumplimiento del contrato, es porque alguna de las dos partes no ha cumplido con la obligación contraída.

En cuarto lugar cuando se demande la rescisión por mora del comprador, es factible que éste al hacer uso de la facultad alternativa opte por el pago del adeudo vencido más las costas y gastos judiciales.

Ante tal razonamiento, existe la urgente necesidad de reformar el numeral en cita y señalar el momento procesal hasta o dentro del cual puede hacerse uso de esa facultad que concede.

Proponiendo en ésta tésis que sea desde la demanda hasta antes que se dicte sentencia definitiva.

Por otra parte la ley que comentamos es de orden federal razón por la cual es de mayor jerarquía y está por encima del Código Civil vigente para el Distrito Federal, señalando la Ley Federal de --

Protección al Consumidor en su artículo 1o. primera parte ... Las -- disposiciones de esta Ley regirán en toda la República y son de orden público e interés social, son irrenunciables por los consumidores y -- serán aplicables cualesquiera que sean las establecidas por otras leyes, costumbres, prácticas, usos o estipulaciones contractuales en contra-- rio.

Existe por lo anterior varios numerales de nuestro Código-Civil vigente que automáticamente quedaron derogados al entrar en vi-- gencia la ley anterior.

Afectando sustancialmente algunos de los principios genera-les que rigen sobre el contrato de compra venta a plazos como son; --

- a).- La autonomía de la voluntad de las partes.
- b).- La exactitud en el pago.

BIBLIOGRAFIA.

- 1.- Aguilar Carbajal Leopoldo, "CONTRATOS CIVILES", Editorial-Hagtam, México 1964, Volúmen I.
- 2.- Arias José, "CONTRATOS CIVILES", Compañía Argentina de Editores, Buenos Aires 1939, Volúmen I.
- 3.- Borja Soriano Manuel, "TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES", Tomo I y II, Editorial Porrúa, México 1944.
- 4.- Código Civil Italiano de 1865.
- 5.- Código Civil vigente para el Distrito Federal.
- 6.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 7.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 8.- C. L. Gasca, "LA COMPRA VENTA CIVIL Y MERCANTIL", - Librería General de Victoriano Suárez, Madrid 1931, Volúmen I, traducción de J. Santacruz Teijeiro y Vicente Gulla.
- 9.- Diccionario Enciclopédico U.T.E.H.A., Tomo VIII.
- 10.- García Maynes Eduardo, "INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO", Editorial Porrúa, 2a. Edición, México 1944.
- 11.- Gutiérrez y González Ernesto, "DERECHO DE LAS OBLIGACIONES", 2a. Edición, Editorial Cajica, México.
- 12.- G. Escobedo Manuel, "APUNTES DE LA CATEDRA DEL TERCER CURSO DE DERECHO CIVIL", Teoría General de las Obligaciones", 2a. Parte, México 1952.
- 13.- Ley de Derechos de Autor, México 1956.
- 14.- Ley sobre el Contrato de Seguro.
- 15.- Luzzatto Ruggero, "LA COMPRA VENTA SEGUN EL NUEVO CODIGO CIVIL ITALIANO", Traducción de Francisco Bonet -- Ramón, Instituto Editorial Reus, Madrid 1953.
- 16.- Ortiz Urquidi Raúl, Dr. "APUNTES TOMADOS EN CLASE", - Facultad de Derecho U.N.A.M., México 1968.

- 17.- Pallares Eduardo, "DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL", Quinta Edición, Editorial Porrúa, México 1966.
- 18.- Planiol Marcelo y Jorge Ripert, "TRATADO PRACTICO DE DERECHO CIVIL FRANCES", Traducción de Mario Díaz Cruz, Tomo VI, Cultura, S. A., Habana 1943.
- 19.- Rojina Villegas Rafael, "DERECHO CIVIL MEXICANO", Tomo V, Obligaciones, volumen I y II, Cuarta Edición, Editorial -- Porrúa, México 1981.
- 20.- Salvat Raymundo M. "TRATADO DE DERECHO CIVIL ARGENTINO", Obligaciones en general, Editorial La Ley, Buenos Aires 1947, Tomo II, Octava Edición.