

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO

**ANALISIS JURIDICO DE LAS MODALIDADES DE
LA COMPRAVENTA EN EL CODIGO
CIVIL MEXICANO DE 1928**

IMPRESO EN MEXICO



T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A

FRANCISCO CASTAÑON BELLO

MEXICO, D. F.

1972



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A mis padres,

Sres. David Castañón Morales
y Concepción Bello de Castañón
con todo cariño, gratitud y res-
peto imperdederos

A mi esposa,

Clemencia Flores de Castañón

A mi hijita,

Sandra Estela Castañón Flores



EXAMENES
PROFESIONALES

Con todo respeto a mi Profa.

Sara Montero de Lobato, quien
dirigió la elaboración de este
trabajo

Con todo respeto y admiración, el

Dr. Raúl Ortiz Urquidí

ANALISIS JURIDICO DE LAS MODALIDADES
DE LA COMPRAVENTA EN EL CODIGO CIVIL
MEXICANO DE 1928

CAPITULO I

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

- a).- Concepto e importancia
- b).- Elementos de existencia
- c).- " " " validez
- d).- Características

CAPITULO II

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN DIVERSAS
LEGISLACIONES

- a).- En el derecho romano
- b).- " " " francés
- c).- " " " argentino
- d).- En los códigos mexicanos de 1870, 84 y 1928

CAPITULO III

LAS MODALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA
EN EL CODIGO CIVIL MEXICANO DE 1928

- a).- La venta con pacto de retroventa
- b).- " " " " " preferencia
- c).- La compraventa de cosas futuras
- d).- " " " en abonos
- e).- " " " con reserva de dominio
- f).- " " " a vistas
- g).- " " " sobre muestras
- h).- " " " por acervo o a la vista
- i).- " " " "ad corpus"
- j).- " " " judicial

CONCLUSIONES

CAPITULO I

GENERALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

- a) Concepto e importancia.- b) Elementos de existencia.-
- c) Elementos de validez.- c) Características

a).- CONCEPTO E IMPORTANCIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.-

Cuando nos proponemos emitir un concepto o dar una definición de lo que es el contrato de compraventa, nos encontramos ante un problema sumamente difícil y complicado, ya que dicho contrato produce en distinto tiempo sus efectos, según esté determinado o no la cosa o el derecho sobre el que recae. El artículo 2014 de nuestro C.C.V. expresa: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas al Registro Público". La advertencia que hace al final el precepto mencionado, está plenamente justificada ante la existencia de contratos que sólo tienen efectos contra terceros cuando se inscriben debidamente en el Registro Público, como es el caso de la compraventa de inmuebles.

La definición del contrato de compraventa contenida en el artículo 2248 del C.C.V. dice: "Habrá compraventa cuando uno de

los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero". Como es fácil apreciar, en la definición anterior no se hace alusión al efecto translativo de la propiedad, porque al referirse al vendedor solo dice "se obliga a transferir" y no dice "transfiere", palabra que indicaría el cambio de propietario por el simple acuerdo de las partes.

"Seguramente que la definición del artículo 2248 se debe a que la Comisión encargada de redactar el Código en vigor, consideró que no podía en una sola definición incluirse el efecto translativo, ya que este no se presenta como consecuencia directa del contrato en las cosas de especie indeterminada y también sería demasiado complicado separar los conceptos según que se tratara de cosas ciertas o de especie indeterminada".⁽¹⁾

Hay ocasiones en que aún cuando el objeto sobre el cual recae el contrato es cierto y determinado en el momento en que los contratantes lo celebran, la compraventa no produce la traslación del dominio según se desprende del artículo 2257 del C.C.V.: "Las compras de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos, sino después que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos".

En nuestro medio, el contrato de compraventa de todas formas es translativo de dominio, donde existe cierta confusión es en el momento en que ésta se perfecciona y produce todos sus efectos.

La compraventa de cosas inciertas e indeterminadas, se rea-

(1) ROJINA VILLEGAS, Rafael, "Compendio de Derecho Civil" (Contratos) 4/a edición, Edit. Porrúa, S.A. México, D.F. pág 55

liza desde que los contratantes consienten en celebrar el contrato porque desde ese momento el vendedor queda obligado a entregar una cosa o un derecho y el comprador a recibirla y pagar por ella un precio cierto y en dinero; la consumación del acto se verifica al transmitirse la propiedad, efecto que tiene lugar hasta que el objeto del contrato se hace cierto y determinado para el comprador.

Cuando la compraventa recae sobre cosas ciertas y determinadas el perfeccionamiento y la consumación del contrato se realizan simultáneamente es decir, al mismo tiempo.

El artículo 2248, al no especificar cuándo el vendedor "se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho" y cuando el vendedor "transfiere" dicha propiedad por mero efecto del contrato, nos obliga a hacer una labor de interpretación lógica ya que "contra sensu" de lo que dispone el artículo 2014 - también ya mencionado, cuando la cosa que se vende no es cierta o determinada, la traslación de la propiedad no opera con el solo acuerdo de las partes o por el mero efecto del contrato, sino que es necesario que se haga cierto y determinado para el comprador - el objeto de la venta.

Para que hubiera una real armonía y complementación entre los artículos 2224 y 2014, el primero debería disponer: En la compraventa de cosas inciertas e indeterminadas, 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.

Según la definición de la compraventa del ya muchas veces citado artículo 2224, el comprador se obliga a pagar por la cosa o el derecho un precio cierto y en dinero o sea que si su obligación consiste en entregar otra cosa que no sea dinero, desvirtuaría la naturaleza jurídica del contrato; sin embargo, se admite que la contraprestación sea parte en dinero y parte con el valor de otra cosa como lo establece el precepto 2250 del C.C.V. - que expresa: "Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta".

La compraventa es un contrato considerado por la generalidad de los autores como uno de los más importantes por diversas causas que a continuación pasaremos a mencionar, comenzando con la importancia que este contrato tiene desde el punto de vista económico, ya que a través de él principalmente se realiza la circulación de la riqueza, el productor necesita comprar materias primas para la elaboración de los satisfactores que después compran los consumidores. "De modo que, por sucesivas transmisiones vienen a cumplirse por ella todas las funciones de la vida económica".⁽²⁾

Desde el punto de vista jurídico, el contrato de compraven-

(2) DE DIEGO, Clemente, "Instituciones de Derecho Civil Español" Tomo II Madrid, España, pág 158

ta tiene gran importancia por ser el contrato tipo de los translativos de dominio, además de que la regulación aplicable a este contrato es abundante en la mayoría de las legislaciones por ser éste el más usual.

"Se trata indudablemente del más importante y frecuente de todos los negocios jurídicos y constituye la fuente mas copiosa de obligaciones. A punto tal que, como anotan Colin y Capitant, se ha dicho con razón que si bien no todo mundo vende, puede decirse con verdad que todo mundo compra".⁽³⁾

Existe uniformidad entre los autores cuando afirman que la compraventa es resultado de la evolución de la permuta, permutación, cambio o trueque; antes de aparecer el objeto común de cambio constituido por la moneda, los hombres negociaban cambiando una cosa por otra, pero las dificultades y trabas que se originaban en el cambio, hicieron necesaria una forma más adecuada para la circulación de los bienes.

b).- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.-

Los elementos de existencia también llamados esenciales en todo contrato, son el consentimiento y el objeto; la compraventa; al tener por objeto crear o transmitir derechos y obligaciones, queda encuadrada dentro de la denominación de los contratos y por tanto en ella también son esenciales los elementos de referencia.

Dentro de la compraventa se entiende por consentimiento, la manifestación mutua de voluntades entre vendedor y comprador para transmitir la propiedad de la cosa o del derecho, y pagar un

(3) REZZONICO, Luis María "Estudio de los Contratos en nuestro Derecho Civil" 2/a edición Depalma, Buenos Aires, 1958 pág 3

precio cierto y en dinero.

Independientemente de que la doctrina distingue entre objeto directo y objeto indirecto de un contrato, y a la cual distinción nos referiremos más adelante, debemos decir que en la compraventa está constituido por la cosa que el vendedor debe entregar, o puede ser un derecho, y por el precio que el comprador debe pagar, y que como ya sabemos debe ser cierto y en dinero.

En general el objeto de un contrato cualquiera, puede ser la cosa que el obligado debe dar o el hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Cuando el contrato recae sobre una cosa, para que este pueda existir y producir todos sus efectos jurídicos, el objeto de la venta debe reunir, ciertas características señaladas en el artículo 1825 del C.C.V. que dice: "La cosa objeto del contrato debe: Existir en la naturaleza; ser determinada o determinable en cuanto a su especie; estar en el comercio".

Cuando una persona propone a otra u otras las condiciones de un contrato, se presente lo que se llama oferta o policitud si el otro acepta esas condiciones, queda formado el consentimiento, a ello se refiere Borja Soriano diciendo: "A veces el consentimiento se forma sencillamente exponiendo una parte las condiciones del contrato a la otra y aceptándolas este desde luego lisa y llanamente. Otras veces, tratándose de contratos complicados, generalmente se redacta primero un proyecto de contrato que las partes estudian y discuten y modifican hasta que se llega a común acuerdo y a una redacción definitiva". (4)

(4) BORJA SORIANO, Manuel "Teoría General de las Obligaciones" Tomo I 5/a edición, Edit. Porrúa, S.A. México, 1966 pág 141

Existen ocasiones en que el consentimiento expresado por los contratantes no produce ningún efecto debido al error que lo afecta y que tiene como consecuencia la inexistencia del acto cuando recae sobre la naturaleza jurídica del contrato o sobre la identidad del objeto.

Se presenta el error en la naturaleza jurídica del acto, cuando una de las partes entrega a la otra un objeto con la intención de vendérselo y el que lo recibe piensa que se lo da en donación. Hay error en la identidad del objeto cuando las partes celebran el contrato respecto de distintos objetos. Pléñese por ejemplo que el dueño de dos automóviles uno de marca Ford y el otro Chevrolet, tiene intención de vender el primero y el comprador paga por adquirir el segundo. En este caso tampoco se llega a formar el consentimiento, por tanto el contrato no existe.

Existen en doctrina varios sistemas para que el consentimiento quede formado y por tanto quien lo expresó obligado según los términos del contrato, dichos sistemas son: sistema de la declaración; sistema de la expedición; sistema de la recepción y sistema de la información.

Según el sistema de la declaración, las partes que intervienen en un contrato, quedan obligadas a cumplir con sus respectivas prestaciones, desde el momento en que de cualquier manera declaran su consentimiento.

Para el sistema de la expedición el contrato queda perfec-

cionado cuando la aceptación se dirige al oferente.

El sistema de la recepción considera el contrato perfeccionado cuando el documento que contiene la aceptación llega al solicitante, conforme al artículo 1807 del C.C.V. nuestra ley es partidaria de este sistema ya que dicho artículo dispone: "El contrato se forma en el momento en que el proponente recibe la aceptación..."

Por último el sistema de la información está de acuerdo en que el contrato es obligatorio para los contratantes cuando la aceptación ha llegado a conocimiento del proponente.

Con relación al objeto, debemos señalar que existen diversas significaciones y es necesario distinguir el objeto directo del contrato de su objeto indirecto o mediato.

El objeto directo o inmediato del contrato es la creación o transmisión de derechos y obligaciones; el objeto indirecto o mediato, está constituido por la prestación positiva o negativa que deben realizar los contratantes: la dación de una cosa, el hecho que debe ejecutar el deudor o la abstención a que está sometido.⁽⁵⁾

En la compraventa se crean para las partes derechos y gravámenes recíprocos, es decir que nace para cada una de las partes un derecho y una obligación, para el vendedor se origina el derecho de exigir del comprador el pago del precio y la obligación de transmitir la propiedad de la cosa o el derecho objeto indirecto del contrato; para el comprador nace el derecho de exigir

(5) BORJA SORIANO, Manuel Ob. Cit. pág 161

del vendedor la transmisión de la propiedad de la cosa o el derecho y la obligación de pagar por ello un precio cierto y en dinero.

La transmisión de la propiedad de la cosa o el derecho que hace al vendedor y el pago del precio que realiza el comprador constituyen el objeto indirecto de la compraventa.

El artículo 1824 del C.C.V. se refiere al objeto indirecto de los contratos expresando: "Son objeto de los contratos:

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

La diversidad de significaciones que encontramos en la doctrina respecto del objeto de los contratos no es aludida en el Código Civil, que como acabamos de ver considera como objeto de los contratos "la cosa que el obligado debe dar" y "el hecho que el obligado debe hacer o no hacer", dentro de la doctrina estos vendrían a ser el objeto indirecto, ya que el objeto directo de todo contrato, es la creación de derechos y obligaciones.

El artículo 1825 del C.C.V. señala determinadas características que deben tener las cosas para poder ser objeto de los contratos, como son: "Existir en la naturaleza; ser determinada o determinable en cuanto a su especie y por último estar en el comercio"

Consideramos que el Código es criticable al imponer la primera característica que señala para los objetos de los contratos y creemos que estaría acertada si dijera: Existir o ser susceptible de existir en la naturaleza, puesto que como está redactado entra

en cierta contradicción con el siguiente artículo o sea el 1826, que afirma: "Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. . ." En el momento de celebrar el contrato y perfeccionarlo, el objeto del mismo no existe y sin embargo el Código lo considera válido contraviniendo el requisito que exige en primer término - el artículo 1825 o sea la existencia del objeto en la naturaleza.

Con relación al segundo requisito que exige el artículo - 1825, para los objetos de los contratos y que consiste en que estos deben ser "determinados o determinables en cuanto a su especie, diremos que existen tres clases de determinación, a saber: la determinación individual, la determinación en especie y la determinación en atención al género.

La determinación individual consiste en la identificación clara y precisa que permite diferenciar al objeto de que se trata de los mismos de su especie por ejemplo la determinación que se hace de un automóvil mediante su número de motor, su número de serie, etc.

La determinación en especie es aquella que se realiza conforme a los siguientes datos: género, cantidad, calidad, peso y medida.

Por último la tercera forma de determinación se precisa en atención al simple género. Esta es inútil e ineficaz para el derecho: los contratos no pueden tener por objeto cosas determina-

das sólo en su género, porque es la forma máxima de la indeterminación.

"Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la Ley" (artículo 748 del C.C.V.); "Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la Ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular" (artículo 749 del C.C.V.) Dentro de las cosas que por su naturaleza están fuera del comercio, podemos citar: el mar, el aire, los astros, la luz del sol, etc.

Por disposición de la Ley, están exentas del comercio: los bienes de uso común, los bienes destinados a un servicio público y por último los bienes propios del Estado. Cabe hacernos la pregunta en este punto, sobre la sanción que recaería a un contrato de compraventa realizado en contravención a las disposiciones que anteriormente quedaron señaladas. Supongamos que el vendedor por medio del contrato de compraventa transmite la propiedad del "Castillo de Chapultepec" al comprador que piensa adquirirlo mediante el pago cierto y en dinero, independientemente de las faltas penales en que incurre el vendedor, debemos denunciar la nulidad absoluta de tal contrato en el cual existe el objeto y el consentimiento, elementos de esencia, pero tienen un objeto o fin ilícito que contraviene una disposición legal.

c).- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.- Para que la compraventa sea un contrato válido, es menester que el

consentimiento dado por las partes se encuentre libre de vicios, necesaria es también la capacidad de las partes, la forma exigida por la Ley a determinados contratos y por último que su objeto, motivo o fin sea lícito.

Los vicios que pueden recaer sobre el consentimiento invalidándolo son: el error, el dolo, la violencia y la lesión.

"El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato, que se celebró este en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa" (artículo 1813 del C.C.V.)

Según la reglamentación del Código vigente, tanto el error de hecho como el de derecho invalida el contrato por considerar que el consentimiento de las partes o de una de ellas en tal caso se encuentra viciado. El error de hecho consiste en el falso conocimiento que una de las partes tiene sobre alguna circunstancia del contrato como puede ser el objeto, la persona o el motivo; el error llamado de derecho es la falsa opinión que uno o ambos contratantes tienen sobre una norma jurídica aplicable al acto que realizan.

En el Código de 1884, el error de derecho no invalidaba el contrato, así lo exponía el artículo 1296: "El error de derecho no anula el contrato", dicho precepto se inspiraba en la máxima que afirma: "La ignorancia de las leyes no excusa su cumplimiento". El Código vigente acepta también la máxima anteriormente -

aunque con ciertas limitaciones en su artículo 21 que textualmente dice: "La ignorancia de las leyes no excusa su cumplimiento, pero los jueces teniendo en cuenta el notorio atraso intelectual de algunos individuos, su apartamiento de las vías de comunicación o su miserable situación económica, podrán, si está de acuerdo el Ministerio Público, eximirlos de las sanciones en que hubieren incurrido por la falta de cumplimiento de la Ley que ignoraban, o de ser posible, concederles un plazo para que la cumplan; siempre que no se trate de leyes que afecten directamente el interés público".

Es discutible la postura del Código actual considerando la seguridad que debe proteger los actos jurídicos que se celebren de buena fe y los daños y perjuicios que puede provocar la invalidez de los contratos, además que con los medios de comunicación de nuestro tiempo la difusión de la Ley ha alcanzado grandes proporciones por ello aceptamos que el error de hecho invalida el contrato porque vicia gravemente el consentimiento, pero no el error de derecho, puesto que se considera que "ninguno ignora la Ley" y además la ignorancia de ella a nadie debe beneficiar. Para privar al derecho civil de su función primordial como es la de regular las relaciones entre particulares, hace falta más que una simple ignorancia de la Ley.

El dolo y la mala fe tienen los mismos efectos jurídicos, es decir producen la invalidez del contrato y se distinguen porque en el primero quien lo comete desarrolla cierta actividad como son el engaño y los artificios para hacer caer a quien contra

ta con él en el error; en la mala fe se disimula el error en que se halla la contraparte o simplemente se calla una vez conocido. O como dice Díaz Ferreira: "El dolo es activo y la mala fe pasiva".

Para que el dolo sea motivo de la invalidez del acto, es necesario que recaiga sobre el motivo determinante de la voluntad, es común en el comercio exagerar la calidad de los productos, la publicidad en múltiples ocasiones incurre generalmente en lo que se denomina dolo bueno que no invalida el contrato. El dolo que invalida el contrato, es aquel sin el cual la contraparte no hubiera contratado.

"Procede con dolo el que procura persuadir al comprador de que el objeto es de oro cuando es de cobre, y con mala fe al vendedor a quien el comprador ofrece un precio como si el objeto fuese de oro y no lo desengaña de que el objeto no es de oro".⁽⁶⁾

La violencia que también se denomina intimidación, era de finida por el Código de 1884, en su artículo 1299 diciendo: "Hay intimidación cuando se emplean fuerza física o amenazas que importan peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del que contrae, de su cónyuge, de sus ascendientes o descendientes".

El Código vigente señala: "Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable -

(6) DIAZ FERREIRA "Código Civil Portugués anotado" 2/a edición 4 Vols. 1894-1905 artículo 663

de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado". (Artículo 1819)

En ambas legislaciones se trata de impedir que el consentimiento se arranque por medio de la fuerza física o moral, pero al seguir ambas un sistema casuístico, es decir enumerando los casos en los que se considera que existe violencia o intimidación, se corre el peligro de no incluir alguno que también implique el uso de la fuerza para obtener ilícitamente el consentimiento para determinado contrato, por medio de la amenaza una persona puede ser coaccionada sin que se utilice para ello a ninguna de las personas que menciona el Código, porque bien se puede tratar de su novia o de una persona muy estimada por aquel a quien se le arranca el consentimiento por la fuerza. Consideramos que debió aplicarse en la reglamentación una regla general en la que se incluyeran los vicios y las características de la violencia y evitar con esta falta de precisión la labor interpretativa que tienen que hacer los jueces, que no siempre se apega al espíritu que inspiran las leyes.

La lesión en nuestro Código de 1928, se configura con dos elementos, uno objetivo y el otro subjetivo.

Este vicio del consentimiento se encuentra definido en el artículo 17 de la siguiente forma: "Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado

a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a pedir la rescisión del contrato, y de ser esta imposible, la reducción equitativa de su obligación.

El derecho concedido en este artículo dura un año.

El elemento subjetivo consiste en aquellas circunstancias que se refieren exclusivamente al individuo o a sus situaciones es decir, su ignorancia, inexperiencia o situación económica que lo haga aceptar contratos desproporcionados que redunden en un lucro exagerado para quien se aprovecha de esa situación.

El elemento objetivo se deriva de una situación de hecho como es la evidente desproporción en las prestaciones de una y otra parte.

En el Código de 1884 la lesión era exclusiva del contrato de compraventa, según se desprende del artículo 1658 de este ordenamiento que expresa: "Solo hay lesión cuando la parte que adquiere da dos tantos más o la que enajena recibe dos tercios menos del justo precio o estimación de la cosa". En la mayoría de los contratos se puede presentar este vicio del consentimiento de tal manera que es insuficiente la protección que merecen los ignorantes o los que pasan por crisis económicas agudas, seguramente a ello se debe que la legislación civil vigente o sea el Código de 1928, adopta el criterio de que la lesión no es exclusiva del contrato de compraventa, ya que su artículo 17 donde se refiere a este vicio hace extensiva la lesión a todo contrato donde pueda presentarse.

La capacidad.- En nuestra legislación civil vigente, no existe una definición de la capacidad, únicamente se señala quienes son las personas que se consideran incapaces por la Ley. El artículo 450 del C.C.V. expresa: Tienen incapacidad natural y legal:

I.- Los menores de edad;

II.- Los mayores de edad privados de inteligencia, por locura, idiotismo o imbecilidad, aún cuando tengan intervalos lúcidos;

III.- Los sordomudos que no saben leer ni escribir;

IV.- Los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso immoderado de drogas enervantes".

A la compraventa se aplica la regla general con que se rigen los demás contratos, o sea que las personas que intervienen en el acto deben ser capaces jurídicamente para contratar y obligarse, es decir que no necesitan representante ni tutor para ello.

"En tesis general, todos los hombres por estar dotados de voluntad son capaces de realizar negocios jurídicos; y sobre este natural fundamento, la Ley declara que la capacidad es la regla y la incapacidad la excepción".⁽⁷⁾

Al respecto Ruggiero afirma: "La capacidad exigida en las partes para que puedan dar vida a un contrato, no es más que un aspecto particular de la capacidad de obrar en general. Habrá que acudir aquí a los principios que rigen estas y a las normas expuestas sobre las causas que en las personas físicas pueden modificar la como son la menor edad, la interdicción e inhabilitación para el enfermo mental..."⁽⁸⁾

7) COVIELLO "Doctrina General del Derecho Civil" Trad. de Felipe de Jesús Tena 4/a edición, México 1938 UIHEA pág 376

(8) RUGGIERO, Roberto "Instituciones de Derecho Civil" Trad. de Ramón Serrano Edit. Reus Madrid 1931, Vol 2/o pág 276

La palabra incapacidad se puede referir a determinadas privaciones impuestas por la Ley a ciertas personas denominándose entonces incapacidad de ejercicio, como ejemplo el caso de los extranjeros que no tienen derecho a ser propietarios de las tierras, aguas y sus acciones, ni de obtener concesiones para explotación de minas, aguas o combustibles minerales en la República Mexicana. Para que puedan ser propietarios o concesionarios de los bienes anteriormente señalados, es necesario que celebren un convenio en la Secretaría de Relaciones Exteriores de nuestro país a través del departamento respectivo de esa dependencia en el cual se comprometan a considerarse nacionales respecto de dichos bienes y a no invocar la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a ellos, se prevé también el caso de que cualquier extranjero en estas condiciones no respete ese convenio, en tal hipótesis se decreta la pérdida para el interesado de los bienes en cuestión en beneficio del Estado Mexicano.

Otro ejemplo de este tipo de incapacidad lo encontramos en el artículo 2280 del C.C.V. que dice: "No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallan encargados:

- I.- Los tutores y curadores;
- II.- los mandatarios;
- III.- los ejecutores testamentarios y los que fueron nombrados en caso de intestado..."

En realidad lo que algunos autores han denominado incapacidad de ejercicio es una prohibición que la Ley impone a determi-

nadas personas por encontrarse en condiciones especiales o poseer ciertas situaciones con relación al objeto. Un extranjero no puede adquirir determinados bienes no porque sea incapaz sino por razón de no estar legitimado por la Ley para realizar los actos que le prohíbe el artículo 27 Constitucional sin los requisitos exigidos por la misma Constitución.

"Para que el contrato de compraventa sea legal, es necesario que las partes que en él intervienen además de su capacidad general para celebrar por sí el contrato, no deben tener prohibiciones de comprar o de vender que el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales establece en el Libro IV, Segunda Parte Título II Capítulo III "De lo que pueden vender y comprar" (9)

A continuación estudiaremos la forma en el contrato de compraventa. Conforme al artículo 2316 del C.C.V. la venta sobre bienes muebles no requiere para su validez ninguna formalidad especial, no así cuando se trata de bienes inmuebles en los que se requiere escritura pública privada ante notario si el valor del inmueble es superior a los quinientos pesos.

El artículo 2317 del C.C.V. que dice: "La venta de un inmueble que tenga un valor hasta de cinco mil pesos, podrá hacerse en instrumento privado que firmarán el vendedor y el comprador ante dos testigos" y el 2320: "Si el valor del inmueble excede de cinco mil pesos, su venta se hará en escritura pública. Fueron derogados por el artículo 14 transitorio de la Ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios de 31 de diciembre

(9) DE PINA, Rafael "Elementos de Derecho Civil Mexicano" Vol IV 1/a edición Edit. Porrúa, S.A. México 1961, pág 50

de 1945 publicado en el "Diario Oficial" de 23 de febrero de 1946, en vigor 30 días después que dice: "Se modifican los artículos 1,777, 2917, 2316, 2317, 2033, 2320 y 2345 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de fecha 30 de agosto de 1928, en los términos del artículo 54 de la presente Ley". El artículo 54 dice: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional sea mayor de quinientos pesos o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada para su validez deberán constar en escritura ante Notario".

La Ley del Notariado ha acentuado el carácter formal de la compraventa de inmuebles al exigir la escritura pública cuando el valor del inmueble sea superior a los quinientos pesos, pues el artículo 2317 del Código reformado por dicha Ley, permitía el instrumento privado cuando dicho valor no pasaba de los cinco mil pesos. Como se advierte, la Ley Notarial, está en contradicción con el criterio de los redactores del Código Civil vigente respecto a las formalidades que deben acompañar la compraventa de inmuebles.

Dentro de los requisitos de validez, nos ocuparemos por último de la licitud en el objeto o en el fin que deben tener los contratos en general, reglas que son aplicables sin ninguna modificación a la compraventa. El objeto del contrato es lícito cuando es conforme a las leyes y no ataca las buenas costumbres. Dice el artículo 1831 del C.C.V. : "El fin o motive determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contra-

rio a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres". Este artículo se coordina con el 1830 del mismo ordenamiento al decir este último: "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

d).- CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.- Conforme a sus características, la compraventa es un contrato principal, bilateral, oneroso, generalmente comutativo y excepcionalmente aleatorio (venta de esperanza), consensual o oposición a real y translativo de dominio, pudiendo ser instantáneo o de tracto sucesivo, puede ser formal o no formal, según se exijan o no formalidades previamente establecidas en la Ley para celebrarla.

La venta es un contrato principal.- Decimos que se trata de un contrato principal, porque en él las partes interesadas en celebrarlo, lo realizan sin que sea necesario celebrar antes ningún otro contrato y tiene existencia independiente no supeditada a otra relación jurídica. Esta clase de contratos a los que pertenece la compraventa, son aquellos que existen por sí mismos, a diferencia de los accesorios que dependen de un contrato principal y cuya existencia está supeditada a este.

La venta es un contrato bilateral.- A esta clase de contratos a la que pertenece la compraventa, se le llama también con prestaciones recíprocas, esta segunda denominación proporciona mejor orientación para entender la estructura y funcionamiento de estos actos jurídicos. Se dice que un contrato es con presta

ciones recíprocas cuando las partes que en él intervienen tienen ambas una obligación y a la vez un derecho, en el caso de la compraventa, el vendedor tiene la obligación de transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y la facultad jurídica de exigir el pago del precio; a su vez el comprador está obligado a pagar el precio y facultado a exigir la transferencia de la propiedad de la cosa o del derecho, objeto del contrato.

El C.C.V. en su artículo 1836, nos proporciona una definición de los contratos bilaterales diciendo: "El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente".

"Como consecuencia cada parte es al mismo tiempo acreedora y deudora. Para que el contrato sea de prestaciones recíprocas, es necesario que las obligaciones a cargo de las partes surjan al mismo tiempo. . . "

(10)

La venta es un contrato oneroso.- La compraventa recibe el nombre de contrato oneroso, porque a través de ella se crean derechos y gravámenes recíprocos entre las partes que lo celebran. En el caso de la compraventa el vendedor tiene la obligación de transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho, para poder exigir el precio. El comprador paga el precio de la cosa o el derecho, para adquirir su propiedad, o sea que su gravamen es pagar y su provecho la propiedad del objeto del contrato. El contrato oneroso es diferente al gratuito en el cual el gravamen corre a cuenta de solo una de las partes y el beneficio es para la otra sin que esta cumpla con ninguna contraprestación, ejemplo -

(10) AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo "Contratos Civiles" Edit. Magtam México 1969, pág 32

clásico: la donación.

La definición de lo que es un contrato oneroso y uno gratuito, la encontramos en el artículo 1837 del C.C.V. que dice: "Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquel en el que el provecho es solamente de una de las partes".

A la opinión de algunos autores en el sentido de que todo contrato bilateral es oneroso y todo contrato unilateral gratuito, responde Rojina Villegas expresando: "No es exacto, que todo contrato bilateral sea oneroso y todo contrato unilateral sea gratuito. Generalmente se piensa que como el contrato bilateral engendra derechos y obligaciones recíprocos, también da origen a provechos y gravámenes recíprocos, y no es exacto, como lo demuestra el comodato, en el que a pesar de que se engendran obligaciones para ambas partes no se originan gravámenes recíprocos. También hay contratos que pueden ser unilaterales y onerosos" (11)

La venta es un contrato generalmente comutativo y excepcionalmente aleatorio.- Por lo general la compraventa es un contrato comutativo, es decir que en el momento de su celebración las partes conocen el valor de la prestación y la contraprestación que les corresponde. Dice el artículo 1838 del C.C.V.: "El contrato oneroso es comutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause este. Es aleatorio cuando la presta -

(11) ROJINA VILLEGAS, Rafael Ob. Cit. págs. 11 y 12

ción debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice".

La definición que acabamos de transcribir de los contratos conmutativos y aleatorios tomadas de nuestro ordenamiento civil en vigor no son aceptadas por diversos autores y han suscitado -- interesantes puntos de vista como el de Rojina Villegas quien -- opina: "Autores como Planiol incurren en este error de confundir el carácter conmutativo o aleatorio en función de las ganancias o pérdidas; y el error es tan trascendente que hasta nuestro Código Civil de 1928, en su definición, no obstante la crítica que necesariamente debieron conocer sus autores, vuelve a definir en función de las ganancias o pérdidas el contrato conmutativo o aleatorio" y continua diciendo: "En su primera parte la definición es correcta, pero se agrega a guisa de consecuencia una explicación que la hace falsa innecesariamente". (12)

En este último párrafo el autor mencionado se refiere a la parte de la definición del Código que dice "... de tal suerte -- que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause este (el contrato)..." Efectivamente, no es exacto que las partes en un contrato conmutativo conocen el beneficio o la pérdida que les redituará este en el momento que lo celebran, la característica distintiva de estos contratos es exclusivamente el hecho de que se sabe la cuantía de la prestación que cada parte debe entregar en el momento en que se perfecciona.

(12) ROJINA VILLEGAS, Rafael Ob. Cit. págs. 13 y 14

Por ejemplo en la compraventa de un inmueble, el comprador no puede saber cuanto ganó al realizar el acto, porque esto depende de muchas circunstancias posteriores e imprevisibles por las partes en el momento en que celebran el contrato.

Para algunos autores como ⁽¹³⁾ Rogina Villegas y José Arias, autor argentino, ⁽¹⁴⁾ el contrato aleatorio es aquel en el cual - la prestación no está determinada y solo por ello es aleatorio y no porque se ignore si habrá ganancia o pérdida. Consideramos que los autores mencionados cometen un grave error al referirse al carácter distintivo de los contratos aleatorios, porque cuando las prestaciones de un contrato no están determinadas, en realidad este no existe y no hay todavía ninguna relación jurídica. Si las prestaciones no están determinadas las partes a nada se han obligado y en esas condiciones no puede haber contrato.

Nuestro punto de vista consiste en afirmar que los contratos aleatorios lo pueden ser por dos motivos: cuando en el momento en que se realizan o celebran las partes se obligan a determinadas prestaciones, pero no saben en que medida o cantidad y también será aleatorio un contrato en el que los contratantes conocen las prestaciones a las que respectivamente se obligan y conocen también el monto de ellas, pero no saben en quien recaerá el beneficio y en quien la pérdida. Como ejemplo del primer caso podemos citar el siguiente: Una persona se obliga a comprar la cantidad de pares de zapatos que se produzcan en día

(13) ROJINA VILLEGAS, Rafael Ob. Cit. pág 14

(14) ARIAS, José "Contratos Civiles" Buenos Aires, 1939 pág 86

determinado en algún taller que se dedica a la manufactura de calzado, aquí el dueño del taller no sabe cuantos pares producirá en un día, por tanto el comprador desconoce la cantidad que pagará; el segundo caso queda ejemplificado con la apuesta que hagan dos personas respecto de una carrera de caballos.

La venta es un contrato consensual en oposición a real. -- Cuando se dice que un contrato es consensual en oposición a real, simplemente se indica que no se necesita la entrega de la cosa para la constitución del mismo, sino que este se perfecciona cuando las partes que lo realizan expresan su consentimiento en celebrarlo. En la compraventa, la entrega de la cosa o del precio no constituyen elementos indispensables para que el contrato quede perfeccionado y las partes obligadas a sus respectivas prestaciones basta con que se pongan de acuerdo en la cosa y en el precio para que nazca la relación contractual que los sujeta al cumplimiento de su obligación correspondiente.

La venta puede ser un contrato instantáneo o de tracto sucesivo. -- Los instantáneos son los contratos que se cumplen en el mismo momento en que se celebran, de tal manera que el pago de las prestaciones se lleva a cabo en un solo acto; y los de tracto sucesivo son aquellos en que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un período determinado. Por ejemplo, es un contrato instantáneo la compraventa al contado o la permuta. En cambio el arrendamiento es de tracto sucesivo, porque durante un

tiempo determinado la cosa estará en poder del arrendatario y a su vez este pagará periódicamente una renta.

La compraventa es contrato translativo de dominio que puede ser instantáneo o también llamado de ejecución inmediata cuando su perfeccionamiento va aparejado a su consumación, es decir que en el momento en que las partes quedan obligadas cumplen con sus respectivas prestaciones porque el vendedor transfiere la propiedad de la cosa o del derecho y el comprador paga por ella el precio convenido, esto sucede en la compraventa al contado. La venta de tracto sucesivo es aquella en que una de las partes cumple con su obligación pagando en partes según lo pactado, tal es el caso de la compraventa en abonos, en la que el vendedor entrega la cosa o transmite la propiedad de ella y recibe el pago por ella en forma sucesiva.

CAPITULO II

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA
EN DIVERSAS LEGISLACIONES

- a) En el derecho romano.- b) En el derecho francés.-
c) En el derecho argentino.- d) En los Códigos Mexicanos de
1870, 84 y 1928

a).- LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO ROMANO.- "Hay venta en la época clásica, cuando dos personas convienen que una debe procurar a la otra la libre posesión y el disfrute completo y pacífico de una cosa determinada mediante pago de un precio fijado en dinero".⁽¹⁵⁾

En términos generales podemos decir que la "emptio venditio" es un contrato no formal que tiene por objeto el cambio de mercancías por dinero y que produce el nacimiento de determinadas obligaciones. La compraventa en el derecho clásico no supone transmisión de dominio, puesto que la obligación del que enajena se limita a procurar una posesión pacífica y útil al que la recibe.

En tanto el comprador no fuese molestado en su posesión por ninguna persona que alegara la propiedad del objeto o la cosa sobre la cual recayó la compraventa, en base a un derecho anterior a dicho acto, estaba imposibilitado legalmente de reclamar al vendedor la entrega de cosa ajena, aún cuando tuviera conocimiento cierto de que la cosa no era propiedad del que se la vendió. Esto era posible en el derecho romano no porque se autorizara

(15) PETIT, Eugene "Tratado Elemental de Derecho Romano" Trad. - de la 9/a edición francesa de D. José Ferrández González Edit. Nacional México 7, D. F.

ra el fraude sino porque la obligación del vendedor consistía en garantizar una posesión pacífica y útil al comprador.

"... en el derecho romano, la compraventa de un bien que no era propiedad del vendedor, no dejaba de ser un contrato válido pero en caso de evicción, el vendedor respondía del saneamiento. Este consistía en el doble del precio del objeto, si la transmisión se había llevado a efecto por una "mancipatio"; en este caso el comprador reclamaba el saneamiento mediante la "actio auctoritatis". Si la transmisión, en cambio se había hecho sin observar el rito de la "mancipatio", el comprador podía reclamar, mediante la "actio empti", una indemnización equivalente al valor del objeto en el momento de la evicción. En la práctica, se solía reforzar la responsabilidad del vendedor asumiendo la responsabilidad por el doble precio".⁽¹⁶⁾

La compraventa era un contrato con efectos obligatorios, es decir creaba la obligación del vendedor de entregar la cosa y garantizar una posesión pacífica y útil, el comprador se obligaba a pagar por ella un precio cierto en dinero, por tanto no era suficiente para transmitir la propiedad, ya que para tener este último efecto era necesaria su asociación a cualquiera de las figuras jurídicas que a continuación se mencionan y explican, a saber: la "mancipatio", la "in iure cessio", la "traditio" y la "usucapio".

La "mancipatio" era un ritual a través del que se transmitía la propiedad en forma inmediata y se realizaba en la siguiente

(16) FLORIS MARGADANT, Guillermo "El Derecho Privado Romano" Edit. Esfinge S.A. 1/a edición México, D.F. pág 390

te forma: se reúnen en determinado lugar los contratantes o sea el que va a enajenar la cosa y el que va a recibirla, deben acudir al acto cinco testigos púberos y con derecho al comercio, - se exige también la presencia de un portabalanza. Debe tener - también la presencia de la cosa que se va a enajenar y si no es posible esto último por alguna razón, es requisito llevar algo que represente el objeto. "El adquirente entonces coge con la mano la cosa objeto de la "mancipatio" y declara ser su propietario según el derecho civil, por haberla comprado con ayuda del cobre y de la balanza. Finalmente golpea en la balanza con una pieza pequeña de cobre, se entrega al enajenante para simular - el precio consumándose de esta manera la transferencia de propiedad".
(17)

La "in jure cessio" se distingue principalmente de la "mancipatio" en que se lleva a cabo con la intervención de un funcionario público; este modo de adquirir la propiedad en la que el magistrado interviene, presencia y sanciona una contención ficticia de reivindicación llevada a cabo bajo el sistema de las acciones de la Ley, se desarrolla bajo el siguiente rito: comprador y vendedor comparecían ante el pretor en Roma o ante el Presidente en las provincias; el adquirente entonces pone la mano sobre la cosa y afirma ser su propietario conforme al derecho civil, al manifestar el cedente su consentimiento sin oponerse en ninguna forma, el magistrado declara propietario al adquirente. La "in jure cessio" es un proceso ficticio de reivin-

(17) PETIT, Eugene Ob. Cit. pág 262

dicación en el cual el enajenante se allana a las pretensiones de dominio del comprador.

La "traditio" consistía en la entrega de una cosa con el deseo o ánimo de transferir la propiedad a aquel a quien se hace, este acto para su validez no requería formalidad alguna aunque existieran para su legalidad elementos principales que son en primer término la intención de transferir la propiedad de parte de quien la entrega y el ánimo de adquirirla de quien la recibe, podemos afirmar que el primer elemento que hemos mencionado es de carácter subjetivo ya que se refiere a la intención de las partes; como segundo elemento citaremos aquel de carácter objetivo que consiste en la entrega real o simbólica del objeto que se pretenda enajenar; además, la "traditio" requiere una justa causa para su validez y solo operaba para las cosas "nec mancipi" o sea aquellas consideradas como de menor importancia por los romanos, como los corderos, las cabras, el dinero, las joyas, etc. En efecto, siendo el pueblo romano principalmente agricultor, subestimaba los objetos con antelación señalados y prefería aquellos que le fuesen útiles para el cultivo de la tierra como los esclavos, las bestias de tiro, instrumentos de trabajo para la agricultura, etc. De ahí que consideraba que las cosas "mancipi" no podían ser transmitidas por simple "traditio". Esta división se utilizaba exclusivamente para las cosas susceptibles de propiedad, rivada y tuvo vigencia en el derecho antiguo y clásico, durante la época de justiniano desaparece.

(18) VENTURA SILVA, Sabino "Derecho Romano" (Curso de Derecho Privado) Edit. Porrúa S.A. 2/a edición México 1, D.F. pág 180

Cuando se pierde la clasificación de las cosas en "mancipi" y "nec mancipi", la "traditio" cobra gran importancia siendo desde entonces la más usual forma de transmitir el dominio porque resultaba menos problemática y ritualista que otras figuras como la "in jure cessio" y la "mancipatio".

La "usucapio" es un medio de adquirir la propiedad en virtud de una posesión prolongada e ininterrumpida de un año para muebles y de dos para inmuebles según la legislación romana del derecho clásico, además de poseer de buena fe y por justo título es decir, que no se podían usucapir aquellas cosas que fueron robadas, operaba la transmisión de dominio por "usucapio" siempre y cuando hubiera una relación de derecho anterior entre el enajenante y el adquirente.

El contrato de compraventa en el derecho romano se perfeccionaba consensualmente y no se exigía ningún escrito para su validez; vendedor y comprador quedan obligados desde el momento en que se ponen de acuerdo sobre la cosa y el precio, ambos contratantes gozaban de una acción para el caso de que su contraparte se desistiera de realizar el contrato ya acordado, el vendedor podía obligar al comprador al cumplimiento de su obligación ejercitando la acción "venditi" o "ex venditi"; por su parte el comprador podía obligar a cumplir con el contrato al vendedor, haciendo uso de la acción "emptio" o "ex emptio". Si los contratantes realizaban el acto por escrito con el fin de proporcionar seguridad y seguridad al contrato, podían hacerlo, pero tales escritos no eran requisito formal y sólo servían como elementos de

prueba; la misma podía ser la función de las arras constituidas por una cantidad de dinero o un objeto preciso que por lo general el comprador entregaba a otro para garantizarle el cumplimiento de su obligación. (19)

b).- LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO CIVIL FRANCÉS.- Hasta antes del Código Napoleón (1804), en la época que resonaban las ideas del célebre autor francés Pothier, el derecho en Francia, se mantenía como heredero fiel de las ideas romanistas respecto de la formación y efectos producidos por el contrato de compraventa, es decir creaba obligaciones recíprocas para quienes contrataban, la del vendedor de entregar la cosa y la del comprador de pagar por ella; y para transmitir el dominio era menester acudir a la "traditio" (entrega de la cosa), el solo consentimiento de las partes no bastaba para que sucediera la transmisión de la propiedad.

Sin embargo autores contemporáneos a Pothier iban creando ya una doctrina nueva que adjudicaba a la compraventa efectos translativos desde el momento en que los contratantes determinaban la cosa y señalaban el precio, el solo acuerdo de las partes era necesario para que operase la traslación del dominio tratándose de cosas ciertas y determinadas; en contratos formales entendiéndose como tales aquellos cuya consumación es posterior a determinados requisitos exigidos por la ley, la traslación del dominio ocurre respecto de terceros hasta que dichos -

(19) PETIT, Eugene Ob. Cit. pág 389

requisitos hayan sido cumplidos.

Cuando en 1804 entra en vigor el Código Civil Napoleón, se consolida la separación que con relación a la compraventa manifestó el derecho francés del derecho romano. La definición de la compraventa que nos proporciona el mencionado Código, en su artículo 1582 dice: "La venta es un contrato por el cual uno se obliga a dar una cosa y otro a pagarla". Como se ve, este precepto no distingue la venta francesa de la romana; pero en artículos subsiguientes claramente se indica la traslación de la propiedad, desde el momento en que las partes convienen en cosa y precio. El artículo 1138 del mismo ordenamiento expresa: "La obligación de entregar la cosa será perfecta por el sólo consentimiento de los contratantes. Hará al acreedor propietario y podrá a su cargo aquella, desde el instante en que haya debido entregársela aún cuando no se haya verificado la tradición, a no ser que el deudor sea moroso en entregársela en cuyo caso quedará la cosa por cuenta y riesgo de este último". El 1583 agrega: "Será perfecta (la venta) entre las partes y la propiedad quedará adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se convenga en la cosa y en el precio aunque la primera no se haya entregado ni el segundo satisfecho".

Quienes hicieron la redacción del Código Napoleón, confirmaron la modificación que el derecho francés hizo de la noción y los efectos del contrato de compraventa durante la legislación romana, al considerar que el acuerdo de voluntades en este con -

trato, produce las obligaciones de los contratantes y simultáneamente transfiere la propiedad.

Vemos pues que se viene a cambiar el sistema romano al quedar establecido de manera irrefutable que en tratándose de la enajenación de cosas ciertas y determinadas, la transmisión de la propiedad se realiza por efecto mismo del contrato, sin necesidad de una tradición natural, simbólica y aún fingida; esto es, se produce por medio de la compraventa no tan sólo el simple efecto obligatorio sino también el efecto translativo de dominio en forma instantánea e inmediata por el sólo consentimiento de las partes. Este principio estatuido en el artículo 1583 del citado Código (Napoleón), fué recogido por la mayoría de las legislaciones latinas, de este modo percibimos la influencia de él en nuestros Códigos de 1870, 1884 y el vigente de 1928.

Como lógica consecuencia de todas estas innovaciones en el derecho francés moderno, el artículo 1599 del Código Napoleón establece el principio de que la venta de cosa ajena es nula.

c).- LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO CIVIL ARGENTINO.- La legislación argentina es de las pocas latinoamericanas que escapa a la influencia del derecho civil francés, puesto que en ella el contrato de compraventa no basta por sí sólo para producir la transferencia de la propiedad, efecto que se verifica hasta que el vendedor hace entrega de la cosa al comprador. Según el artículo 1323 del ordenamiento civil argentino que dice: "Habrá compra y venta cuando una de las partes se obliga a transferir a la

otra la propiedad de una cosa y esta se obliga a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en dinero", este contrato es creador de obligaciones, por medio de él, el vendedor se obliga a transmitir al comprador la propiedad de una cosa y el comprador queda obligado a pagar un precio. Pero no es suficiente la sola compraventa para realizar el cambio de dominio como nos lo confirma claramente el artículo 577 del mismo ordenamiento que expresa: "Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real". Es decir que el adquirente no se hace dueño sino hasta que recibe la cosa o derecho objeto del contrato.

Según el artículo 1323 nos dice Lafaille "... vemos que el Código (argentino), habla de un contrato que tiene por finalidad la transmisión del dominio. Si no lo produce inmediatamente por la sola virtualidad del acuerdo, ese es al menos el propósito que han tenido en mira las partes al obligarse. Por el contrario en Roma la "emptio venditio", tendía tan sólo a obtener para el adquirente el uso y goce permanente de la cosa. Por lo que hace al derecho francés, el traspaso se produce como simple consecuencia del contrato".⁽¹⁹⁾

Efectivamente como nos lo indica Lafaille, el concepto de la compraventa en el Derecho Civil Argentino, difiere del que se tiene en el Código Civil Francés pues recordemos que la venta en el Código Napoleón, tiene efectos translativos de dominio desde el momento en que las partes se ponen de acuerdo en la co

(19) LAFAILLE, Héctor "Curso de Contratos" compilado por Isauro P. Argüello y Pedro Frutos edit. "Ariel" Buenos Aires, Argentina 1928 Vol II pág 8

sa y en el precio, sin necesidad de tradición ni de ninguna otra figura jurídica, como lo establece claramente el artículo 1583 del citado Código: "La venta es perfecta entre las partes y la propiedad se adquiere de derecho por el comprador, con respecto del vendedor, desde que haya convención sobre cosa y precio, aunque la cosa no esté entregada, ni el precio pagado" Teoría ácerca de atacada por autores argentinos como Lisandro Segovia quien expresa: "En la actualidad, felizmente la teoría del Código Francés se halla reducida en todo su valor a un mero aparato de palabras que no tiene significación práctica alguna, desde que el propietario no es propietario respecto de terceros, si no hace transcribir sus títulos en un registro especial y público, establecido para este efecto. Teniéndose así reconocida la necesidad de un hecho externo, como indicador legal de la transmisión de la propiedad, no descubrimos razón alguna por la cual, en relación a las partes contratantes se deba seguir el principio puesto de la transferencia del dominio, sólo por efecto del consentimiento; y como se concibe que un derecho real solo puede existir respecto de un individuo? El dominio es por esencia un derecho absoluto y sus correspondientes obligaciones comprenden a todos los individuos, y cuando se le niega esta carácter no existe el dominio..." (20)

Consideramos acertada la crítica anterior de Lisandro Segovia y nos unimos a ella, ya que no es la compraventa un contrato que transfiera la propiedad por sí sólo, como quedó esta

(20) SEGOVIA, Lisandro "Código Civil de la República Argentina" Librería y editorial "La Facultad" Buenos Aires 1933 Tomo I pág 152

blecido por el derecho francés, puesto que para tener efectos - contra terceros, es necesario inscribir los títulos de prope- dad en el registro público. Para que realmente la compraventa - fuera translativa de dominio por mere efecto del contrato, ha- bría que suprimir la obligación del comprador de inscribir sus títulos en el registro o mejor desochar la idea de que transi- te la propiedad por el simple acuerdo.

La concepción de la venta en el derecho civil argentino , difiere también con respecto de sus efectos de la que se tenía en el derecho romano. Apuntemos en primer lugar la definición que se daba de ella en la legislación romana y con ello nos da- mos cuenta de la diferencia que existe con relación a la com- praventa en uno y otro derecho; en el derecho romano "hay ven- ta cuando dos personas convienen que una debe procurar a la - otra la libre posesión y el disfrute completo y pacífico de u- na cosa determinada mediante el pago de un precio fijado en - (21) dinero".

El vendedor en el derecho romano se libera de su obliga- ción adquirida mediante la compraventa, procurando al compra- dor "la libre posesión y el disfrute completo y pacífico de - una cosa determinada", es decir que no se obligaba a transmi- tir la propiedad como en el derecho argentino, pues con la sim- ple posesión el comprador se convertía en propietario a través de la figura conocida como "usucapio".

La legislación argentina considera a un contrato como de

(21) PETIT, Eugene Ob. Cit. pág. 389

compraventa siempre y cuando reuna los requisitos esenciales que debe contener este contrato como son: 1/o el consentimiento; 2/o la cosa o el derecho objeto del contrato; 3/o por último el precio que debe ser necesariamente en dinero. Así lo establece el artículo 1326 del Código Civil Argentino: "El contrato no será juzgado como de compra y venta, aunque las partes así lo estipulen, si para tal le faltase algún requisito esencial". Porque la voluntad no puede cambiar la esencia del contrato.

"La compraventa es el contrato tipo de los que tienen por objeto transferir el dominio de la cosa, y es hija protegida del cambio o permuta, que ha dominado en las primeras fases de la humanidad. Mientras la moneda no hizo su aparición en el mundo, cada uno cambiaba lo que no necesitaba, por otras cosas, hasta el momento en que la autoridad pública intervino, creando la moneda y dando garantías a los asociados sobre la clase de metal, peso, ley y demás condiciones; la moneda es un denominador común (22) mide el valor de todos los objetos sin ser medido por ellos".

d).- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN LOS CODIGOS MEXICANOS DE 1870, 1884 y 1928.- En nuestros primeros Códigos, la definición que se expresa de la compraventa no varía pues el artículo 2939, del ordenamiento de 70 es idéntico al 2811 del Código de 84. Ambas dicen: "La compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa y el otro a pagar un precio cierto y en dinero".

(22) OLEGARIO MACHADO, José "Exposición y Comentarios del Código Civil Argentino" Talleres Gráficos Argentinos Buenos Aires Tomo IV pág 5

Por lo tanto en ambos existe el mismo problema de interpretación, en cuanto que la definición expresada en dichos Códigos, afirma que por medio del contrato de compraventa uno de los contratantes (el vendedor) "se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa", lo que nos hace pensar que tratándose de cosas la compraventa no es translativa de dominio a la manera del derecho romano, puesto que el vendedor cumple con su obligación al entregar al comprador el objeto de la compraventa. Al respecto Rojas Villegas nos dice: "... notamos que por cuanto a la cosa, hay sólo obligación de entregarla; y por lo que se refiere al derecho, existe el deber de transferirlo. A primera vista el que el Código distinga las cosas de los derechos, y establezca la transferencia de éstos y simplemente la entrega de las primeras, podría orillar a concluir que expresamente para las cosas la compraventa no fué translativa de dominio".⁽²³⁾

En realidad la compraventa fué un contrato translativo de dominio desde el Código de 1870 entró en vigor, a pesar de que la definición que encontramos en nuestros ordenamientos no lo exprese claramente. Tal afirmación se concluye de los demás preceptos que se refieren a ella y en los que en forma clara y precisa se hace alusión al efecto translativo como el 2818 del Código de 84 que dice: "La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el sólo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo pagado". Y agrega el 2822 del mismo ordenamiento: "Desde el momen

(23) ROJINA VILLEGAS, Rafael Ob. Cit. pág 53

to que la venta es perfecta conforme a los artículos 1276, 1436 y 2818, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato".

El 1276 del mismo Código de 84, decía: "Los contratos legalmente celebrados obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza son conforme a la buena fe, al uso o a la ley". Y el 1436 agregaba el principio napoleónico de que en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas la traslación de la propiedad se realiza por mero efecto del contrato, o sea en el momento en que las partes se ponen de acuerdo en la cosa y en el precio.

En el Código Civil vigente (1928), se dice para definir la venta: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obligue a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro se obligue a su vez a pagar por ellos un precio cierto y en dinero" (artículo 2248). Según la anterior definición, el contrato de compraventa no es translativo de dominio desde el momento en que se celebra, pues tal definición dice que por medio de dicho contrato, "el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho" y no dice "transfiere", entendiéndose entonces que este contrato no basta por sí sólo para realizar el cambio de propietario; únicamente produce el nacimiento de las obligaciones respectivas de cada una de las

partes que intervienen en el acto como es la del vendedor de - transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho y la obligación del comprador de pagar un precio cierto y en dinero.

Existe otro precepto en el Código vigente, el 2014 que aparentemente contradice lo establecido en el 2248, pues expresa : "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica; debiendo tenerse en cuenta las disposiciones del Registro Público".

La contradicción a que antes aludimos, efectivamente sólo es en apariencia, ya que claramente el artículo 2014 se refiere a "las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas", de donde podemos concluir que el artículo 2248 se refiere a las enajenaciones de cosas inciertas e indeterminadas.

El artículo 1522 del Código de 1870, igual a su correlativo del Código de 1884 dispone: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario"; por el último párrafo de estos artículos - nos percatamos de que en los Códigos derogados, la voluntad de las partes era un factor preponderante, decisivo en la naturaleza de los contratos, en este caso en el que los preceptos anteriores disponen que cuando a través de la compraventa se enaje-

En cosas ciertas y determinadas la propiedad se transmite directa e inmediatamente por efecto del contrato, agregándose la frase "salvo convenio en contrario", con lo que se entiende que los contratantes bien podían señalar otro momento que no fuera el señalado por la Ley para que operase la transmisión de la propiedad.

En cambio el artículo 2014 del C.C.V. establece: "En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas... debiendo tenerse en cuenta las disposiciones del Registro Público".

Consideramos que es incorrecta y contradictoria la parte final de la disposición en las legislaciones derogadas, pues tal parece que con la frase "salvo convenio en contrario", se quiso decir que el efecto translativo de propiedad se dejaba al arbitrio de los contratantes, olvidando que ese efecto opera como consecuencia directa e inmediata del contrato y no por la voluntad de las partes. El legislador de 28, en cambio, suprimió ese agregado sustituyéndolo por una referencia al Registro Público con lo que da a entender que la transferencia de la propiedad de ciertos bienes, se realiza hasta que sean debidamente registrados los títulos respectivos conforme a la Ley.

Estimamos que la diferencia estriba en la diversidad de corrientes jurídicas que animan a las legislaciones de 1870 y 1884, inspirados en el Código Napoleón, que sustenta la tesis individualista muy en boga en aquellas épocas y siguen además los cauces de aquella doctrina conocida con el nombre de autonomía de la voluntad, de la que se desprende la famosa fórmula

la: "La voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos" Nuestro Código Civil vigente, en cambio abandona aquellas viejas ideas de la escuela individualista, recoge la renovadora influencia de corrientes jurídicas humanas y justas, más a tono con las circunstancias de la época, que se han singularizado por las transformaciones sufridas en las estructuras jurídicas, económicas y sociales de los pueblos que han comprendido y han fomentado esos anhelos de renovación. De esta suerte nuestra Ley vigente separándose radicalmente de sus antecesores Códigos de 84 y de 70, relega a un segundo plano los postulados de la doctrina de la autonomía de la voluntad y adopta las nuevas fórmulas creadas por las corrientes colectivistas. A este respecto es oportuno citar lo escrito por el licenciado Ignacio García Téllez, en su obra "Motivos, Colaboración y Concordancias del nuevo Código Civil Mexicano", cuando dice refiriéndose a estas modificaciones en la estructura social: "... Por lo tanto, era ya una necesidad imperiosa que puesta en vigor la Constitución de 1917, en la que aparecen como avanzadas de la nueva legislación los preceptos 27, 28 y 123 representativos de las nuevas orientaciones sociales, se conceptuase indispensable llamar a revisión los postulados del individualismo romanista y napoleónico... Nuestro Código de 84, era la fiel expresión de la ciencia jurídica contenida en el famoso Código Napoleón... El individualismo se encuentra como piedra angular de la codificación y el movimiento igualitario de la Revolución Francesa había hecho en su Ley civil la ex-

presión del dogma de la igualdad ante la Ley, cuyos rígidos principios se aplican lo mismo al ilustrado que al inculto, al pobre que al rico, al habitante de la ciudad que al alejado de toda vía de comunicación.

CAPITULO III

LAS MODALIDADES DEL CONTRATO DE
COMPRAVENTA EN EL CODIGO CIVIL
PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS
FEDERALES DE 1928

- a).- La venta con pacto de retroventa.- b) La venta con pacto de preferencia.- c).- La compraventa de cosas futuras.- d).- La compraventa en abonos.- e).- La compraventa con reserva de dominio.- f) La compraventa a vistas.- g) La compraventa sobre muestras.- h) La venta por acervo o a la vista.- i) La compraventa "ad corpus" .-j) La compraventa judicial

En el presente Capítulo nos referiremos al Capítulo VII del Título Segundo de la Segunda Parte del Libro IV (De las obligaciones), del Código Civil de 1928, denominado "De algunas modalidades del contrato de compraventa", donde se regulan aquellas que fueron consideradas más importantes por el legislador dada su frecuencia dentro de las relaciones que procuran la circulación de la riqueza; hemos de considerar también las prohibiciones a que se aluden en este Capítulo, específicamente la cláusula de no vender a persona alguna y la venta con pacto de retroventa, tratando de encontrar las razones que tuvo el legislador para impedir tales cláusulas dentro del contrato de compraventa. De cada una de estas modalidades daremos su definición, su naturaleza jurídica se determinará, se señalarán

sus efectos jurídicos y en fin todas aquellas cuestiones que nos permitan conocer y distinguir claramente cada una de estas figuras jurídicas; posteriormente nos referiremos a todas aquellas modalidades del contrato de compraventa que no están incluidas en el Capítulo denominado "De algunas modalidades del contrato de compraventa", pero que son reguladas en otros Capítulos de nuestro Ordenamiento Civil en vigor.

a).- LA VENTA CON PACTO DE RETROVENTA.- Esta modalidad de la compraventa reviste infinidad de complejidades que impiden una justa regulación de ella en los Códigos donde es admitida; comenzaremos por intentar una definición de ella para continuar después con los problemas que presenta. La venta con pacto de retroventa es aquella en la que el vendedor en un plazo determinado tiene el derecho de readquirir del comprador el objeto motivo de la venta. O como dice Alberto Trabucchi: "Con el pacto de rescate el vendedor se reserva el derecho de readquirir la propiedad de la cosa vendida mediante la restitución del precio y el reembolso de los gastos y mejoras realizadas por el comprador".⁽²⁴⁾

La definición antes anotada nos plantea las siguientes interrogantes: ¿Se trata en realidad de un contrato de compraventa? ¿Existe en esta relación jurídica traslación de dominio? - Ambas cuestiones se relacionan íntimamente, pues ya sabemos que el contrato de venta es esencialmente translativo de dominio.

(24) TRABUCCHI, Alberto "Instituciones de Derecho Civil" Trad. de la décimo quinta edición italiana de Luis Martínez Calcerande Edit. Revista de Derecho Privado Madrid 1967, Tomo II pag 282

propiedad. Inicialmente, debemos precisar lo que es la propiedad y para ello se impone dar una definición de ella diciendo: Es un poder jurídico que se ejerce directa e inmediatamente sobre una cosa para su aprovechamiento total y que es oponible a terceros. Para que una persona sea el propietario de una cosa es necesaria la existencia de tres elementos fundamentales que son, a saber: El jus utendi que consiste en el derecho de usar de la cosa; el jus fruendi que se traduce en el derecho de disfrutar de ella; y por último quizá el más importante que es el derecho de disponer libremente de la cosa (el jus abutendi), salvo lo expresamente señalado en el artículo 830 del C. C. V. que dice: "El propietario de una cosa, puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes".

En la venta con pacto de retroventa se advierte fácilmente que se priva al "comprador" de disponer libremente del objeto que recibió, ya que tiene la obligación de restituirlo al "vendedor" en el plazo convenido; al no gozar del jus abutendi se priva al adquirente del elemento principal de la propiedad, por tanto podemos decir que esta relación jurídica no constituye un contrato de compraventa ya que ésta es esencialmente translativo de dominio.

Es interesante hablar de la teoría de los riesgos con relación a esta figura jurídica. En caso de pérdida ¿para quien se pierde la cosa cuando está en manos del supuesto comprador?

Si la cosa se pierde por caso fortuito ¿tiene el "comprador" - alguna responsabilidad? La regla general es que las cosas se pierden para su dueño independientemente de la responsabilidad en que incurra el detentador de la cosa. En caso de pérdida de ésta, quien la sufre será el "vendedor" porque él nunca ha dejado de ser el propietario de ella. En caso fortuito, el "comprador" no tiene ninguna responsabilidad; en cambio si él tuvo culpa en alguna forma estará obligado al pago de los daños y perjuicios o a la restitución en su caso. En cambio, el "comprador" no responde del desgaste o deterioro que se cause al objeto por el uso normal que se haga de él.

La regulación que ha tenido la retroventa en nuestra legislación no ha sido unánime; lo demuestran los diferentes criterios que han sostenido por una parte el Código de 1884, que le dedica todo un capítulo, en tanto que el Código vigente (1928), simplemente se refiere a ella para prohibirla.

El Código derogado de 1884, define la retroventa en su artículo 2901 diciendo: "Se llama retroventa, la venta hecha con la condición de que dentro de un plazo determinado se puede rescindir el contrato, devolviéndose respectivamente el precio y la cosa"; en su artículo 2902 se establece que "la retroventa sólo puede tener lugar en bienes raíces"; y se agrega en el siguiente precepto (2903) que "la retroventa no puede estipularse por más tiempo que el de cinco años contados desde la fecha del contrato".

Es interesante plantear la cuestión de cómo resuelve el Código de 84 el problema que se presenta cuando el adquirente con pacto de retroventa realiza con un tercero una compraventa respecto del bien que tiene que rescatar en la fecha convenida en el contrato.

El comprador con pacto de retracto no posee el derecho de disponer de la cosa libremente, sus limitaciones no le permiten vender a un tercero, ello va en contra del derecho que tiene el vendedor original de recuperar la cosa en el plazo convenido; así lo dispone expresamente el artículo 2909 del Código de 84 que dice: "El comprador tiene sobre la cosa, mientras no se realiza la retroventa, todos los derechos del vendedor, excepto los que importen perjuicio al derecho de retracto". Por otro lado, la facultad de recuperar el objeto de la venta, según lo pactado, la puede ejercer el vendedor, inclusive contra tercero según lo dispone el artículo 2907 del mismo Ordenamiento: "El vendedor puede demandar la cosa aunque se halle en poder de tercero, salvo el derecho de este contra el que se la vendió".

El tercero que sufre la evicción por parte del vendedor original, tiene facultad para reclamar el pago de daños y perjuicios a quien le vendió en base a los artículos siguientes del Código de 84: El 1488 que dice: "Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición"; artículo 1489: "Todo el que enajena está

obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato". El saneamiento a que tiene derecho el tercero que sufre la evicción, es variable según que el vendedor haya procedido de buena o mala fe (artículos: 1496, 1497 y 1498 del Código Civil de 1884).

Por los anteriores artículos nos damos cuenta de la legalidad y admisión de la venta con pacto de retroventa dentro del Código inmediato anterior al vigente. En cambio en el Ordenamiento Civil que nos rige, la retroventa se encuentra expresamente prohibida en el artículo 2303 al disponer: "Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compraventa entre los mismos contratantes".

Después de hacer la anterior comparación que nos manifiesta de manera inequívoca la diversidad de criterios entre uno y otro Código, nos adherimos a la postura del ordenamiento en vigor por dos principales razones, en primer lugar porque la cláusula de retroventa lesiona gravemente la naturaleza jurídica del contrato de compraventa al impedir su efecto fundamental que es el de transferir la propiedad. Por otro lado, la retroventa impide la libre circulación de los bienes inmuebles, provocando una situación desfavorable para el desarrollo económico del país. Según el Código de 1884, la retroventa podía tener un plazo hasta de cinco años, de tal manera que el bien raíz que estuviera en tales condiciones no podía ser gravado ni enajena-

do en ninguna forma; además, nada impedía que llegados los cinco años, los contratantes renovarán tal relación que mantendría indefinidamente la propiedad raíz fuera del comercio.

La redacción del artículo 2904 del Código de 84, favorecía injustamente al "vendedor" con cláusula de retroventa al decir: "Si el vendedor no hace uso del derecho de retracto en el término convenido, y a falta de éste en el de cinco años, la venta queda irrevocablemente consumada". Se supone en este precepto que al consumarse la venta, se beneficia al adquirente, lo cual no siempre es así, ya que durante el lapso de tiempo que se concede al vendedor para ejercitar el retracto, el inmueble puede devaluarse por infinidad de circunstancias imprevisibles en el momento de celebrar el acto; además es injusto que el comprador esté obligado al cumplimiento de su obligación consistente en regresar en el plazo convenido el objeto de la venta, en tanto que el vendedor si así conviene a sus intereses, puede dejar de cumplir con el pacto de retroventa.

Al impedir el Código de 1928 el pacto de retroventa en su artículo 2302, mantiene acertadamente la compatibilidad que debe existir con el artículo inmediato anterior o sea el 2301 que dice: "Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona; pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna". Sería una contradicción que por un lado se aceptara la venta con pacto de retroventa y por otro se prohibiera la cláusula de no vender a persona alguna por que la retroventa es equivalente al pacto de no vender a nadie y por tanto ambas cláusulas acarrearían el mismo vicio: la obstaculización de la libre circulación de la riqueza inmueble.

b).- LA VENTA CON PACTO DE PREFERENCIA POR EL TANTO.- Antes del análisis de esta modalidad de la compraventa, debemos distinguir lo que es el derecho del tanto y no confundirlo con el derecho por el tanto, el primero es aquel que se concede a los copropietarios y a los coherederos cuando no se ha hecho la repartición de la herencia, consistente en la preferencia que tienen los copropietarios y los coherederos para adquirir la parte alícuota que pretenda vender cualquiera de las personas que junto con ellos son propietarios de una cosa o de un derecho, derecho consagrado en el artículo 973 del C.C.V. que dice: "Los propietarios de cosa indivisa, no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto".

La venta realizada en contravención al precepto anterior, será nula porque violaría una disposición legal.

El derecho por el tanto deriva del convenio celebrado entre las partes de una compraventa, la venta que se realiza violando el convenio no es nula, sólo da lugar al pago de daños y perjuicios.

"La venta con "pactum praelationis", ha sido definida como aquella en virtud de la cual se otorga al vendedor el derecho de ser preferido a cualquier otra persona, en igualdad de condiciones, cuando el comprador de una cosa determinada quiere venderla".⁽²⁵⁾

No debemos confundir tampoco esta modalidad del contrato

(25) DE PINA, Rafael Ob. Cit. pág 48

de compraventa con el pacto de retroventa, la venta celebrada con pacto de preferencia concede al vendedor el derecho de ser preferido en igualdad de condiciones con relación a terceros - que pretendan adquirir el objeto de la compraventa y cuando el comprador original voluntariamente quiera venderlo; en la retroventa el "comprador" tiene la obligación de restituir el objeto de la venta en el plazo convenido.

El derecho por el tanto es de los llamados personalísimos ya que sólo lo puede hacer valer el vendedor que haya convenido la cláusula de preferencia, y no lo puede ceder, tampoco pasarlo a sus herederos (artículo 2308 del C.F. V.)

La venta con pacto de preferencia debe sujetarse a ciertas normas impuestas por el Código con el fin de evitar que produzca trabas para la circulación de los bienes, como las que establece el artículo 2304 de nuestro Ordenamiento Civil en vigor: "El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiere hecho saber la oferta que tenga por ella - bajo pena de perder su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejercer el derecho bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo - pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia"

Al respecto Héctor Lafaille afirma: "Son dos los requisitos necesarios para que el pacto de preferencia pueda tener lu-

gar: en primer término es indispensable que el comprador se decida a vender la cosa o darla en pago. De manera que no habría lugar a la preferencia si se dispusiese a enajenarla por cualquier otro título, como por ejemplo donarla, legarla o aportarla en sociedad. Es preciso también que se trate de la transmisión del dominio y no de constituir otros derechos reales, de tal modo que si se reconociera una servidumbre, hipoteca o prenda sobre la cosa en cuestión, no podría ejercitar el antiguo vendedor su facultad de preferencia. En segundo lugar es necesario que el primitivo vendedor ofrezca por la cosa el mismo precio y las mismas condiciones que el presunto adquirente". (26)

Los requisitos anteriores que se exigen según Lafaille, son iguales a los de nuestro derecho, como se comprueba con el texto del artículo 2303 del C.C.V. que dice: "Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa que fué objeto del contrato de compraventa". Y en su última parte, el 2304 agrega: "... en ambos casos está obligado (el vendedor) a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiese satisfacer quedará sin efecto el pacto de preferencia".

Sobre la compraventa con pacto de preferencia no existe uniformidad de criterios respecto de su naturaleza jurídica, mientras algunos autores la equiparan a la promesa de contrato, otros consideran que se trata de un contrato sujeto a condición suspensiva. Para estar en condiciones de tomar uno u otro criterio, es necesario saber en primer lugar lo que es un precontra-

(26) LAFAILLE, Héctor Ob. Cit. págs. 117-118

to como también se llama a la promesa de contrato y lo que es - un contrato sujeto a condición suspensiva.

Podemos definir la promesa o precontrato, como el acuerdo de voluntades por virtud del cual una o ambas partes se obligan dentro de cierto tiempo a celebrar un contrato futuro determinado.

El contrato sujeto a condición suspensiva es aquel cuyo nacimiento depende de un acontecimiento futuro de realización incierta.

En la venta con pacto de preferencia, el comprador no se compromete con el vendedor a celebrar ningún contrato, simplemente a ponerle en conocimiento de la oferta u ofertas que reciba de terceros que se interesen en adquirir el objeto motivo de la compraventa que celebraron, según lo anteriormente expuesto no estamos de acuerdo en considerar que la venta con pacto de preferencia equivalga a una promesa unilateral de venta.

Rezzónico escribe al respecto que cuando media el pacto de preferencia, "no existe condición suspensiva ni resolutoria de la venta; sólo existe una promesa del comprador al vendedor de que le revenderá la cosa que le compra, si él decide venderla o darla en pago y el primitivo vendedor decide recuperarla pagando el mismo precio que un tercero ofrece, o una suma de dinero igual a la deuda, que se cancelaría con la dación de una cosa en pago".⁽²⁷⁾

Tampoco Rafael de Pina acepta que la venta con pacto de preferencia sea equivalente a un contrato sujeto a condición, pues expresa: "La opinión según la cual este pacto tiene la naturaleza

(27) REZZONICO, Luis María Ob. Cit. pág 313

za de una venta condicional se encuentra, por lo general, desechada porque en esta modalidad de la compraventa, el contrato -
(28)
se presenta con carácter definitivo²⁸.

Los anteriores puntos de vista no están alejados de la realidad, porque efectivamente la venta con pacto de preferencia es un contrato con carácter definitivo, pero con esa opinión, no se agota el problema, ya que de esta relación jurídica si surge un contrato sujeto a condición como lo trataremos de probar a continuación: Una vez celebrado el contrato de compraventa con pacto de preferencia, las partes están en posibilidad de celebrar un segundo contrato sobre el mismo objeto, todo depende de la realización de las condiciones a que está sujeto su nacimiento, como es la de que el comprador quiera vender y la de que el vendedor esté dispuesto a pagar por ella la cantidad que ofrezca un tercero o terceros, como las condiciones dependen de la voluntad de las partes, pertenecen a la clase de las potestativas, y es suspensiva, porque de su realización depende el nacimiento del contrato.

Resumiendo debemos indicar, que en la venta con pacto de preferencia se deben contemplar dos contratos, uno puro y simple por no estar sujeto a ninguna modalidad: plazo o condición; y otro cuyo nacimiento depende de acontecimientos futuros e inciertos como es el de que el vendedor quiera o pueda pagar lo que ofrecen por el objeto de la compraventa persona o personas extrañas al contrato original y que el comprador quiera vender.

(28) DE PINA, Rafael Ob. Cit. pág 50

Esta cláusula de preferencia tiene por objeto dar opción al enajenante de recuperar el bien vendido. Pensamos que el legislador quiso dar oportunidad de recuperar bienes, a las personas que en circunstancias apremiantes se ven en la necesidad de vender objetos que son de mucho aprecio para ellas. La facilidad otorgada al vendedor en este caso, no implica ningún perjuicio, ya que además de ser personalísimo el derecho de preferencia, está decididamente reglamentado al imponerle plazos y términos para evitar obstáculos en la circulación libre de los bienes.

c).- COMPRAVENTA DE COSAS FUTURAS.- Al referirse nuestro Código en su artículo 2309 a esta modalidad de la compraventa, no proporciona ningún concepto de ella al decir: "Si se venden cosas futuras tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el Capítulo relativo a la compra de esperanza". Por lo tanto es necesario recurrir a la doctrina para conocer esta modalidad de la venta y opinar sobre la regulación que tiene en el Código.

La similitud que tienen entre sí la compraventa de cosas futuras y la compraventa de esperanza, provoca confusiones respecto de la distinción entre una y otra figura; nosotros haremos un estudio por separado de ellas, para continuar posteriormente señalando los puntos que las distinguen y las afinidades que presentan, su naturaleza jurídica y todos aquellos caracteres que nos permitan conocerlas con precisión.

La venta de cosas futuras, como ya sabemos constituye una

modalidad del contrato de compraventa; por tanto en ella, los contratantes están sujetos a las mismas obligaciones o sea el vendedor a transmitir el dominio de la cosa o el derecho y el comprador a pagar por ellos un precio cierto y en dinero, sólo que aquí en el momento de la celebración del contrato, el objeto de la compraventa no existe y de su nacimiento depende la exigibilidad de las prestaciones. En ella, los contratantes convienen en vender y comprar respectivamente, los frutos o productos futuros que son susceptibles de exigir, y la exigibilidad de las prestaciones, está condicionada a que esos productos o frutos nazcan o se obtengan. El comprador no está obligado a pagar el precio mientras el objeto de la obligación no exista y recíprocamente, la obligación del vendedor no es exigible antes de ese acontecimiento.

En la compra de esperanza, el comprador no compra los productos o frutos inciertos, sino la esperanza, la posibilidad de obtenerlos, y por tal motivo debe el precio estipulado obtengan se o no estos. En esta modalidad el vendedor se obliga a transmitir los productos o frutos si es que llegan a existir y el comprador debe pagar por ellos se obtengan o no.

En ambas modalidades de la compraventa, el objeto del contrato no existe en el momento de su celebración, porque se refieren a cosas futuras, pero en la compra de cosas futuras el comprador y el vendedor, están exentos de sus obligaciones, mientras no exista el objeto sobre el que recae el contrato;

por el contrario en la compra de esperanza está obligado el comprador a pagar el precio exista o no el objeto de la relación jurídica.

La compraventa de cosas futuras es un contrato aleatorio, cuando las partes que lo celebran no saben con precisión la cantidad de frutos o productos que se vayan a obtener porque en el momento de celebrar el contrato no saben en qué medida se obligaron. Este contrato está sujeto a condición suspensiva casual, porque su nacimiento depende de un acontecimiento futuro e incierto ajeno a la voluntad de las partes como es el hecho de que los frutos o productos se realicen o se produzcan.

La compra de esperanza es un contrato aleatorio sólo para el comprador, ya que el vendedor de todas formas recibirá el pago del precio pactado exista o no el objeto motivo del contrato, respecto de esta modalidad Rafael de Pina afirma: "Es desde luego un contrato extraordinariamente arriesgado para el comprador y por lo tanto poco recomendable. Este contrato es ciertamente una operación aleatoria que se sale de la esfera de las transacciones habituales entre las personas morales, por lo que el legislador hubiera procedido prudentemente proscribiéndola".⁽²⁹⁾

En el mismo sentido se expresa Rosina Villegas respecto de la compraventa de esperanza al expresar que no sólo es antieconómica y antijurídica, sino también contraria a los principios que informan nuestro Código Civil, respecto de la lesión.

"La lesión -dice-, funciona en los contratos comutativos y se cree que en los contratos aleatorios no debe operar; pero los --

(29) DE PINA, Rafael Ob. Cit. pág 245

contratos aleatorios tampoco deben ser fuente de explotación indebida del inexperto, del débil o del ignorante y es justamente en los contratos aleatorios, en un medio de clases inexpertas e ignorantes, donde se puede verificar la explotación indebida". - Luego agrega: "desde el punto de vista estrictamente jurídico, - esta modalidad provoca verdaderos problemas en el derecho, porque la venta de cosas futuras, cuando estas no llegan a existir, en teoría debería ser jurídicamente imposible. Se objeta argumentando que se trata de un contrato aleatorio; pero la aleatoriedad desde el punto de vista estrictamente jurídico no debe llegar al grado de afectar la existencia misma del contrato". (30)

Estamos de acuerdo en que la compra de esperanza debería prohibirse por la desventaja notable en que se encuentra el presunto comprador, y porque en esta modalidad de la venta puede existir lesión aún mas grave que en los contratos conmutativos, pero la opinión que alude a la falta de objeto es controvertible ya que la esperanza en que los frutos o productos nazcan o se obtengan, es precisamente el objeto del contrato.

Tanto la venta de cosas futuras como la compra de esperanza son contratos sumamente difíciles de entender, y esa dificultad aumenta por la similitud que guardan entre si ambos contratos, - sin embargo el Código les dispense únicamente tres preceptos: uno de ellos el 2792 que define la compra de esperanza en los siguientes términos: "Se llama compra de esperanza al contrato que tie-

(30) ROJINA VILLEGAS, Rafael Ob. Cit. pág 155

ne por objeto adquirir por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador el riesgo de que estos frutos no lleguen a existir; o bien, los productos inciertos de un hecho, que puedan estimarse en dinero. El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados". Otro de los preceptos que regulan los contratos que nos ocupan es el 2793 que dice: "Los demás derechos y obligaciones de las partes en la compraventa de esperanza, serán los que se determinen en el Título de compraventa". Por último, el único artículo dedicado a la compra de cosas futuras es el 2309 que volveremos a citar: "Si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el Capítulo relativo a la compra de esperanza".

No encontramos entonces en nuestro ordenamiento lo que legalmente se entiende por venta de cosas futuras, cuando el comprador no adquiere ninguna obligación en tanto que el objeto del contrato no nazca o se obtenga.

Al no reglamentarse por el Código la venta de cosas futuras, o mejor dicho de cosa esperada ("res sperata"), existe un terreno propicio para que hayan graves confusiones, porque habrá muchas personas que no vean diferencia entre este contrato y la compraventa de esperanza. Debería incluirse en el Código, un artículo que definiera la venta de cosa esperada y determinara su naturaleza jurídica. Proponemos que tal precepto dijera:

La compraventa de cosa esperada es un contrato sujeto a la condición de que llegue a existir el objeto del contrato, cumplida esta el vendedor está obligado a transmitir la propiedad de la cosa o sus frutos o productos y el comprador a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

d).- LA COMPRAVENTA EN ABONOS.- Esta modalidad de la compraventa es denominada por algunos autores venta a plazos, porque en ella el comprador cubre el precio total del objeto vendido, mediante pagos parciales que debe efectuar en las fechas convenidas; ambas denominaciones son aceptables, pero es recomendable el nombre de venta en abonos, porque este nombre no se presta a confusiones como podría suceder con la otra denominación, puesto que existe una modalidad que se llama compraventa a plazo en la que se señala un día cierto para el cumplimiento del pago; desde luego que esta modalidad no es exclusiva de la compraventa, sino que se puede utilizar en otros contratos; veamos lo que dice el artículo 1953 del C.C.V.: "Es obligación a plazo aquella para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto".

El plazo señala un día cierto para el cumplimiento de una obligación y satisfecha esta con el cumplimiento de la prestación el adeudo queda liquidado respecto al plazo pactado. En cambio en cuanto se refiere a los abonos, estos son una porción del adeudo que conjuntamente con otros, satisfacen la prestación principal.

La venta en abonos es aquella en la que el comprador no li-

quida totalmente el precio del objeto en el momento que lo recibe en propiedad, sino que lo irá pagando en partes generalmente iguales, en las fechas convenidas en el contrato.

Esta modalidad de la venta reviste una gran importancia por su frecuencia especialmente por lo que se refiere a bienes muebles, aunque también es usada considerablemente en las transacciones de bienes inmuebles. Esta clase de ventas, han tenido tal desarrollo que puede decirse que las actividades del comercio se efectúan de un 30% a un 75% mediante estas operaciones.

Este modo de adquirir la propiedad hace posible que las personas de escasos recursos, obtengan bienes que no podrían adquirir pagando su precio al contado, y además ofrece al individuo la función del ahorro y lo obliga a destinar sus ingresos a fines que le reeditarán provecho. Existen otras opiniones opuestas a las anteriores que señalan a la venta en abonos como una modalidad que esclaviza al hombre y permite su explotación en tanto que los comerciantes aumentan el precio de las mercancías al otorgar facilidades en el pago. Por nuestra parte consideramos que son más las ventajas que trae consigo la venta en abonos, las más importantes son el incremento comercial y el hecho que las personas económicamente débiles tienen a su alcance satisfactores que no podrían adquirir si tuvieran que pagarlos al contado.

Planuel y Ripert se refieren a la venta en abonos expresando: "En la práctica se designa bajo esta denominación, aquellas ventas al crédito en que el precio se pacta pagadero en forma de

cantidades mínimas, distribuidas en fracciones iguales y a intervalos regulares durante cierto espacio de tiempo bastante prolongado".⁽³¹⁾

O como dice Seligman: "El sistema puede definirse como una transferencia de riqueza cuyo pago se difiere, en todo o en parte y se liquida parcialmente o en sucesivas fracciones conforme a un plan convenido en el momento de efectuarse la transferencia".⁽³²⁾

En la compraventa en abonos encontramos las siguientes características que deben servirnos para identificarla: En ella encontramos una transferencia de propiedad desde el momento de celebrarse el contrato cuyo objeto puede ser un bien mueble o inmueble; la forma de hacer el pago no es al contado, es decir que no se satisface totalmente en el momento en que el contrato se perfecciona y consuma, porque en él existe una cláusula que autoriza al comprador a pagar en el futuro todo o parte del importe del objeto vendido.

Otra de las características que presenta este tipo de contrato, es que el pago que se hace en el futuro no es total en una sola vez, sino que se va efectuando periódicamente y en partes a intervalos pactados en el mismo contrato.

El tercer elemento se refiere a los términos precisos respecto a la cuantía del primer pago, número de plazos y condiciones en que puede tener lugar el retro o recuperación del activo

(31) PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés" Traduc. de María Díaz Cruz Tomo X Edit. Cultural, S.A. Habana 1943 pág 234

(32) SELIGMAN, Edwin R.A. "La Venta a Plazos" Trad. de G. Franco y J. Pérez Bances 1/a edición Talleres Tipográficos de Espasa Calpe, S.A. Madrid 1934 pág 15

lo vendido. En todo contrato en abonos debe acordarse por las partes que en caso de insolvencia de determina número de abonos el objeto del contrato es recuperable por el vendedor.

Podemos distinguir la venta en abonos de los demás tipos de contratos a crédito en que el pago en la primera se realiza por partes, esto es en sucesivas fracciones, en tanto que en los demás tipos de contrato a crédito generalmente el pago se efectúa en una sola vez.

Se podría pensar erróneamente que la venta en abonos es un contrato sujeto a condición porque el vendedor tiene posibilidad de recuperar el objeto de la venta, cuando el comprador no pague determinado número de abonos, pero debemos recordar, que en esta modalidad el comprador recibe la propiedad del objeto en el momento de la celebración del acto. Por ello tiene pleno derecho de gravarlo en cualquier forma, inclusive venderlo. Lo que sucede es que el vendedor tiene derecho a pedir la rescisión del contrato cuando el comprador deje de pagarle uno o más abonos según lo hayan pactado. Veamos el texto del artículo 1949 del C.C.V.: "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..."

En el mismo sentido disponen como causa de rescisión por falta de pago las fracciones I y II del artículo 2310 del C.C.V. como lo veremos más adelante.

La venta en abonos tiene características similares a la venta con reserva de dominio, como es el hecho de que en ambas

condiciones el comprador no paga el objeto del contrato en el momento en que este se celebra y recibe la cosa o el derecho motivo del acto, sino que lo hará en el futuro, es decir que el adquirente no cumple con su obligación en el momento en que el contrato se perfecciona. Sólo que en la venta con reserva de dominio la propiedad se transmite al comprador hasta que pague totalmente su precio; en cambio en la venta en abonos el adquirente obtiene el derecho de propiedad desde que el contrato se celebra. El comprador con reserva de dominio que aún no cubre totalmente el valor de la cosa objeto del contrato, no puede disponer de ella sin incurrir en responsabilidad no sólo civil, sino también penal, al disponer de una cosa que no le pertenece, configurándose en su contra el delito de fraude. La venta que se haga en las condiciones antes mencionadas, será nula en virtud del artículo 2269 del C.C.V. que dice: "Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad". La persona que ha adquirido la propiedad de una cosa o de un derecho mediante la venta en abonos, puede disponer de ella sin perjuicio de que el primitivo vendedor pueda recobrarla inclusive de un tercero de buena fe, cuando proceda la rescisión por incumplimiento, o sea que se dejen de pagar los abonos correspondientes. Pero atenderemos en seguida la regulación que tiene en nuestro Código la venta en abonos con el objeto de entender mejor estas cuestiones.

El Código Civil vigente no proporciona una definición de lo que se entiende por compraventa en abonos. Sin embargo reglamenta esta modalidad en el artículo 2310 en los términos siguientes:

"La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos, ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público;

II.- Si se trata de bienes muebles tales como automóviles, motores, pianos, máquinas de coser u otros que sean objetos susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula rescisoria de que habla la fracción anterior y esa cláusula producirá efectos contra terceros que hayan adquirido los bienes, si se inscribió en el Registro Público;

III.- Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitablemente, y que por lo mismo, su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra terceros de buena fe que hubieren adquirido los bienes a que esta fracción se refiere".

Conforme al anterior precepto es de suma importancia inscribir la cláusula rescisoria en el Registro Público, para que en caso de incumplimiento el primitivo vendedor, pueda recuperar la cosa inclusive de un tercero. Pero ¿que sucedería si dicha cláusula no se inscribe? ¿El vendedor quedaría desamparado? En tal caso no podría recobrar el objeto de la venta de manos de tercero, pero pueda exigir del primer comprador el cumplimiento del -

contrato en base a lo que dispone el precepto 1949 del C.C.V. que dice: "... El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos..."

La tercera fracción del artículo que estamos tratando y que se refiere a bienes muebles que no se pueden identificar indubitadamente, dispone que la cláusula rescisoria sólo producirá efectos contra terceros de mala fe, es decir que los adquirentes de buena fe están exentos de la rescisión por incumplimiento en virtud de que no tienen los medios suficientes para informarse de la condiciones en que es propietario el que les vende.

Otro de los preceptos que regulan esta modalidad de la compraventa es el 2311 y se refiere a las reglas a que deben sujetarse los contratantes en caso de rescisión, tal artículo expresa: "Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa. El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas serán nulas".

Como se observa el legislador pretende que en caso de rescisión del contrato las partes no salgan perjudicadas, pues -

la forma de garantía que otorga nuestro Código tanto para el vendedor como para el comprador consiste en que el primero exija del vendedor los intereses legales de la cantidad que entregó y a su vez el vendedor tenga la oportunidad de que le sea restituido el objeto de la venta así como exigir el pago por concepto de alquiler de este. Se protege a los compradores de comerciantes abusivos que en múltiples ocasiones se aprovechan de la rescisión para imponer gravámenes injustos para el comprador en abonos.

En nuestro Código Civil existe un precepto que consideramos no debe ser aplicable a la venta en abonos, pero antes de expresar razones, debemos enunciarlo: artículo 2255.- "El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude". Decimos que tal precepto no debe ser aplicable a la venta en abonos, porque el comprador ya tiene suficiente presión a cumplir con su obligación puesto que si deja de pagar uno o más abonos, sufrirá la rescisión y con ello la pérdida de un objeto que necesita, además debe pagar por el uso que haya hecho del objeto motivo del contrato y aún más debe resarcir de los daños y perjuicios al vendedor; si se aplica esta disposición del 2255 a la venta en abonos se nota que la balanza de la justicia se inclina en favor del vendedor, situación que no va de acuerdo -

con la exposición de motivos de nuestro ordenamiento en vigor - cuando dice: "La necesidad de cuidar de la mejor distribución - de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los igno- rantes en sus relaciones con los fuertes e ilustrados...; han - hecho indispensable que el Estado intervenga para regular las - relaciones jurídicas económicas..." Las personas que tienen la suficiente capacidad económica para comprar al contado, prefie- ran siempre pagar por los objetos en el momento en que el con- trato se celebra, sabedores de las desventajas en que incurren los que tienen necesidad de adquirir a través de la venta en - abonos, los que compran mediante esta modalidad, son gentes por lo general humildes que compran de esa manera porque no tienen otra alternativa. La protección a los económicamente débiles e ignorantes, no debe limitarse a protegerlos en sus relaciones - laborales, sino en todas aquellas actividades en que se encuen- tren en un plano desigual y por tanto estén expuestos a una ex- plotación que de ninguna forma se debe permitir. Hay que comba- tir el principio burgués de la igualdad de los hombres ante la ley, ya que ante ella no puede ser igual un próspero comercian- te que acude a los juicios con un ejército de abogados que una persona de condición humilde que no tiene para pagar una repre- sentación ante los tribunales. La ley debe procurar el equili- bric en todos sentidos, incluyendo preceptos en el Derecho Ci- vil que estén a favor de la clase desvalida y proletaria en bus- ca de justicia social.

La venta en abonos es positiva por ser incremento para la

actividad comercial, pero debe ser regulada cuidadosamente con objeto de evitar los abusos y las injusticias de comerciantes sin escrúpulos que explotan a los necesitados.

e).- LA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.- Esta modalidad de la compraventa se puede confundir fácilmente con otras figuras jurídicas como puede ser la promesa bilateral de venta, un contrato sujeto a condición suspensiva o con la venta en abonos. Por ello señalaremos las diferencias que existen entre ellas - para que posteriormente tratemos de precisar claramente la naturaleza jurídica de esta modalidad denominada venta con reserva de dominio.

En primer lugar debemos acudir a Rojina Villegas para saber qué se debe entender por venta con reserva de dominio; él nos dice: "... como su nombre lo indica, está supeditada a una condición suspensiva consistente en que la propiedad de la cosa no se transferirá al comprador, sino hasta que se realice - un acatamiento futuro e incierto, que consiste según el Código Civil, generalmente en el pago posterior del precio".⁽³³⁾

La venta con reserva de dominio tiene en común con la promesa bilateral de venta, el hecho de que en el momento en que el contrato se perfecciona, no ocurre la traslación de la propiedad sino que esta queda supeditada al futuro, en ambas el vendedor se obliga a transferir el dominio en el futuro y el comprador se obliga a pagar un precio cierto y en dinero por el objeto motivo del contrato, también en el futuro; pero el -

(33) ROJINA VILLEGAS, Rafael Ob. Cit. pág 147

objeto que se persigue con cada relación jurídica es diverso ; la promesa bilateral de venta tiene como único fin la obligación de los contratantes de celebrar en el futuro un contrato de venta; en tanto que en la venta con reserva de dominio se trata ya de una compraventa perfecta, es el contrato definitivo - el que ha quedado celebrado, pero cuyo efecto principal se ha subordinado al cumplimiento de una condición suspensiva y tiene por objeto la cosa que se va a vender y el precio que se pagará por ella. Los efectos que tienen uno y otro contrato son distintos, la promesa bilateral de venta engendra para la partes la obligación de celebrar un contrato en el futuro, en tanto que la venta con reserva de dominio produce para el comprador la obligación de pagar el precio en la forma convenida, y para el vendedor la de transferir la propiedad al cumplimiento de la condición.

Se ha considerado que la naturaleza jurídica de la venta con reserva de dominio es la de un contrato sujeto a condición suspensiva, pero si recordamos que la definición de estos últimos dice: Es aquel contrato cuyo nacimiento depende de un acontecimiento futuro e incierto, nos daremos cuenta de que la venta con reserva de dominio no pertenece a esta clase de contratos, porque su nacimiento no está supeditado a ninguna condición, ya que desde el momento en que las partes se ponen de acuerdo en la cosa y en el precio, quedan obligadas, es decir, el vendedor a transmitir la propiedad de la cosa y el comprador a pagar por ella un precio cierto y en dinero. La confusión se

presenta por el hecho de que la traslación de la propiedad está sujeta a la condición de que el comprador pague totalmente el precio.

El contrato de venta con reserva de dominio existe o nace desde el momento en que las partes se ponen de acuerdo en la cosa y en el precio, por ello decimos que no se trata de un contrato sujeto a condición, lo que está sujeto a condición es el efecto fundamental de la venta, o sea la traslación de la propiedad.

La venta con reserva de dominio se puede confundir también con la venta en abonos, por el hecho de que en ambas el comprador no cubre el pago total del precio en el momento que se perfecciona el contrato, sino que lo hará en el futuro, la confusión se agrava cuando en la venta con reserva de dominio, las partes están conformes en que el pago se efectúe periódicamente en pequeñas porciones. Sin embargo existen diferencias tajantes entre ambas, como es el hecho de que en la venta en abonos, la propiedad se transmite en el momento de la celebración del contrato, en tanto que en la venta con reserva de dominio, la propiedad se transfiere hasta que el comprador paga totalmente el precio.

Muchos autores se resisten a considerar que la venta con reserva de dominio constituya un verdadero contrato de compraventa porque la esencia misma de este consiste en la traslación de la propiedad, efecto que no se produce en el momento de la celebración del contrato cuando en la venta, el vendedor se re-

serva el dominio y en caso de que el comprador no cumpla con la condición de pagar el precio la traslación de dominio nunca se producirá, a esta objeción responde Aguilar Carbajal expresando: "... no es cierto que se contrarién los elementos esenciales del contrato de compraventa, puesto que si bien es cierto que este contrato tiene como finalidad la transferencia de la propiedad, esto no quiere decir que la transferencia se efectúe forzosamente al instante de la celebración".⁽³⁴⁾

Nos adherimos a la opinión del maestro Aguilar, porque si la traslación de la propiedad en la venta con reserva de dominio no se realiza en el momento de la celebración del contrato, o sea cuando este se perfecciona, esa es la finalidad que se proponen los contratantes al obligarse. Para que exista una compraventa, no es requisito indispensable que haya transmisión de dominio en el instante en que el contrato se perfecciona y cada una de las partes haya cumplido con su respectiva obligación. La compraventa existe desde que el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el comprador se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

Nuestro ordenamiento civil en vigor, se refiere a la modalidad de la venta que nos ocupa, en su artículo 2312 que textualmente dice: "Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado", este precepto en un segundo párrafo agrega: "Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las frac-

(34) AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo Ob. Cit. pág. 101

ciones I y II del artículo 2310 el pacto de que se trata produce efectos contra tercero si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esta fracción".

En el primer párrafo del artículo antes mencionado el Código autoriza la venta con reserva de dominio, modalidad respecto de la cual los dos anteriores Códigos Mexicanos, el de 1870, y el de 1854 guardaban silencio; lo mismo se advertía en el Código Napoleón. Al no reglamentarse esta institución en los Códigos que señalamos nacieron diversas interpretaciones con relación a esa actitud; una de ellas consiste en afirmar que estas legislaciones no reconocían la venta con reserva de dominio por considerarla contraria a la esencia del contrato del que deriva o sea la compraventa pura y simple. La otra interpretación consiste en señalar que estos ordenamientos al no regir la compraventa con reserva de dominio concedían a las partes la facultad de imponer voluntariamente esta modalidad al contrato de compraventa que celebraban. Consideramos acertada esta última interpretación en base al axioma: "lo que no está prohibido está permitido".

Nos parece que en el segundo párrafo del artículo 2312 -- existe una grave contradicción cuando se dispone que la cláusula de reserva de dominio sólo tendrá efectos contra tercero si es debidamente inscrita en el Registro Público. Esto quiere de-

cir que si el comprador con reserva de dominio que no ha pagado totalmente el precio del objeto sobre el que recae la compra-venta celebra con un tercero respecto del mismo bien una nueva compraventa, el primitivo vendedor sólo podrá recuperar la cosa de manos del tercero en el caso de que la cláusula de reserva de dominio haya sido inscrita en el Registro Público.

Esta disposición va en contra del artículo 2269 del C.C.V. que expresa: "Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad". El comprador con reserva de dominio, si no ha pagado totalmente el precio no puede enajenar válidamente algo que no le pertenece, ya que adquirirá la propiedad hasta que haya cumplido con su obligación de pagar totalmente el precio; si lo hiciera, la venta que efectuara respecto del bien que posee en virtud de una venta con reserva de dominio estaría afectada de nulidad absoluta; así lo declara expresamente el artículo 2270 del C.C.V. "La venta de cosa ajena es nula..." El primitivo vendedor desde un punto de vista estrictamente jurídico tiene derecho de redobrar de manos de cualquier tercero la cosa o el derecho, esté o no inscrita la cláusula de reserva de dominio en el Registro Público.

En caso de rescisión del contrato de venta con reserva de dominio se aplican las mismas reglas que para la rescisión de la venta en abonos, así lo dispone el artículo 2314 del C.C.V. que dice: "Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado su precio, se aplicará lo que dispone el artículo 2311". O sea que el vendedor tiene derecho de exigir del -

comprador el pago por el uso de la cosa y una indemnización que fijarán peritos por el deterioro que haya sufrido. El comprador tiene la facultad de exigir la cantidad de dinero que haya entregado y los intereses legales que le correspondan.

El artículo 2315 del C.C.V. dispone: "En la venta de que habla el artículo 2312 (con reserva de dominio), mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si este recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma".

De aquí podemos deducir que el Código considera la venta con reserva de dominio como un contrato de arrendamiento sujeto a condición resolutoria.

Para aprobar o no la consideración que hace nuestro Código debemos entender lo que es un contrato sujeto a condición resolutoria: es aquel contrato cuyo fin o suspensión está sujeto a la realización de la condición señalada por las partes. El contrato de arrendamiento sujeto a condición resolutoria que ahora nos ocupa, termina cuando el comprador paga totalmente el precio y la venta queda consumada.

Por nuestra parte no consideramos correcta la equiparación que hace nuestro ordenamiento por las siguientes principales razones: el artículo 2398 nos define el arrendamiento en los siguientes términos: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto". En el arrendamiento la obligación del enaje-

nante no consiste en un dar como sucede en la venta con reserva de dominio; además el arrendatario en él, cumple pagando ya sea en dinero o en especie, lo que no puede hacer el comprador que forzadamente debe pagar en dinero. La finalidad que persiguen las partes en uno y otro contrato es diferente, en el arrendamiento el dueño de la cosa no tiene intención de transferir la propiedad sino de proporcionar su uso y goce temporal, y el arrendador no se propone adquirir la cosa, sino poseerla mediante el pago de un precio cierto.

Las modalidades del contrato de compraventa que regula nuestro Código Civil vigente no están incluidas en su totalidad en el Capítulo denominado "De algunas modalidades del contrato de compraventa". Existen otras modalidades a las que se refiere nuestro ordenamiento, reguladas en el mismo Título Segundo de la Segunda Parte del Libro Cuarto, pero en diferentes Capítulos como son: la compraventa a vistas (art. 2257); la compraventa sobre muestras (art. 2258); la compraventa por acervo o a la vista (art. 2259); la compraventa "ad corpus" (art. 2261) y las ventas judiciales (art. 2323). A todas ellas nos referiremos a continuación:

f).- LA COMPRAVENTA A VISTAS.- Esta modalidad de la compraventa es aquella que se realiza respecto de cosas que se accumbra gustar, pesar o medir. En esta modalidad el comprador no se obliga en el momento en que se pone de acuerdo con el vendedor

en la cosa y en el precio, sino cuando después de haber gustado, pesado o medido el objeto de la venta confirma su deseo de adquirirlo y es hasta ese momento cuando se realiza la transferencia de la propiedad. El artículo 2257 del C.C.V. expresa: "Las compras de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos sino después que se hayan gustado, - pesado o medido los objetos vendidos".

Según la definición del Código debemos entender que la venta a vistas es un contrato sujeto a condición suspensiva potestativa, porque su nacimiento depende de la voluntad del comprador. Esta modalidad de la venta también ha sido denominada como venta a ensayo o agrado, porque se deja su perfeccionamiento por entero a las preferencias y gusto del comprador; por tanto, éste puede rechazarla libremente aún cuando el objeto sea de su agrado y de óptima calidad. En este contrato el comprador no expresa su consentimiento para adquirir el objeto de la venta, ello queda a su libre arbitrio una vez que ha gustado, pesado o medido el bien que va a adquirir mediante la relación jurídica.

g).- LA COMPRAVENTA SOBRE MUESTRAS.- "Existe compraventa sobre muestras cuando las partes se ponen de acuerdo no respecto del objeto mismo, sino sobre una parte desprendida de él - que se llama muestra, o bien sobre su descripción, precisando todas sus circunstancias, requisitos, atributos y datos que puedan identificarlo". (35)

La compraventa sobre muestras en nuestro Derecho Civil, no fué aludida ni reglamentada por los Códigos anteriores al vigente, es decir el de 1870 y el de 1884; en cambio en el ordenamiento civil en vigor (1928), encontramos referencia a ella en el artículo 2258 que expresa: "Cuando se trate de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos, el contrato podrá hacerse sobre muestras". Y en un segundo párrafo agrega: "En caso de desavenencia entre los contratantes, dos peritos nombrados uno por cada parte, y un tercero para el caso de discordia nombrado por estos, resolverán sobre la conformidad o inconformidad de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato".

La venta sobre muestras reconocida en nuestra legislación puede tener como base una parte desprendida del objeto de la venta por ejemplo un pedazo de tela que determine la calidad del corte que adquirimos mediante el contrato; puede servirnos como base para perfeccionar el acto, el objeto mismo en su individualidad, por ejemplo en la compraventa de tornillos nos valemos de uno de ellos para determinar la calidad y atributos de los demás; la compraventa sobre muestras se perfecciona inclusive mediante la descripción del objeto, fijando sus características y atributos, es decir que no es menester la presencia física del objeto o una parte de él en el momento de celebrar el contrato, para que este se perfeccione y produzca todos sus efectos, basta con determinar su calidad, sus caracte-

ríticas y atributos.

En la compraventa sobre muestras la transferencia de propiedad se realiza desde que las partes se ponen de acuerdo en la cosa en función de la muestra y en el precio, o sea que este contrato no es de los llamados sujetos a condición porque nace en una forma pura y simple sin estar sujeto a ningún acontecimiento futuro e incierto, con la modalidad de que las partes perfeccionan el acto no sobre el objeto mismo sino sobre una parte o la descripción de él. En caso de que el vendedor no entregue el objeto motivo del contrato según la muestra, habrá incumplimiento de contrato y el comprador tendrá derecho a exigir opcionalmente el cumplimiento forzoso de la obligación que consiste en la entrega o transferencia de la propiedad de los objetos vendidos -- según la muestra y si esto no es posible la rescisión del contrato con el consiguiente pago de daños y perjuicios.

h).- VENTA POR ACERVO O A LA VISTA.- "Se entiende por tal, la venta que se refiere a un conjunto de bienes homogéneos o heterogéneos, de la misma especie o calidad o de especies y calidades distintas, que están especialmente determinados, tomando como punto de referencia no el contenido sino el continente".⁽³⁶⁾

Nuestro Código Civil vigente no proporciona una definición de la venta por acervo o a la vista, sin embargo la regula en su artículo 2259 diciendo: "Si la venta se hizo sólo a la vista y por acervo, aún cuando sea de cosas que se suelen contar, pesar o medir, se entenderá realizada luego que los contratantes se -

avenzan en el precio, y el comprador no podrá pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado en el acervo, la cantidad, peso o medida que el calculaba".

En esta modalidad de la compraventa las partes no se ponen de acuerdo en comprar y vender respectivamente determinados bienes, sino la cantidad de ellos o el conjunto que se encuentre en algún recipiente como puede ser, una vasija, una bodega, un camión, etc. Es decir que el comprador en el momento de realizar la compraventa, no conoce con precisión la cantidad de objetos que adquirirá mediante el contrato y no será motivo de rescisión el hecho que no resulten acertados sus cálculos siendo una cantidad menor de la que el deseaba obtener; el vendedor tampoco tiene derecho de rescindir la venta en caso de que al contar, pesar o medir el objeto de la venta sea de mayor valor que el pensaba; en cambio sí habrá lugar a la rescisión, cuando el vendedor presente el total de los objetos afirmando que son de la misma calidad, es decir homogéneos y en realidad sean de calidad distinta, puede suceder que dolosamente el vendedor coloque encima o a la vista los objetos de óptima calidad y abajo aquellos que no satisfagan los requisitos mínimos del mercado o que sean de calidad visiblemente inferior. Así lo dispone nuestro C.C.V. en su artículo 2260 expresando: "Habrá lugar a la rescisión si el vendedor presentare el acervo como de especie homogénea y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que estén a la vista".

La venta por acervo o a la vista, será conforme a derecho, cuando el comprador acepte el acervo contenido en el recipiente

a sabiendas de que son heterogéneos y de diversa calidad los bienes que constituyen el objeto de la venta, aún cuando resultaren inferiores en cuanto a la calidad y la cuantía de lo que él esperaba. Esta modalidad de la compraventa es un contrato puro y simple ya que no está sujeto a ningún término o condición, pero con la particularidad consistente en que en el momento de celebrar el contrato, las partes desconocen el número, peso o medida del objeto sobre el que hacen recaer la relación contractual.

El uso de la venta por acervo o a la vista es con mayor frecuencia utilizada en el ramo mercantil, pero es regulada también por nuestro Código Civil en razón de que nada impide que la realicen o practiquen personas no vinculadas con el comercio.

1).- LA COMPRAVENTA "AD CORPUS".- La venta "ad corpus" o sin indicación de área es aquella en la que se vende un inmueble como un todo sin tener en cuenta las medidas, si no sólo sus colindancias y ubicación. Venta "ad corpus" quiere decir venta de una cosa como cuerpo, como un todo. Esta modalidad de la venta se opone a la denominada "ad mesuram" o con indicación de área, donde la compraventa de inmuebles se realiza a tanto el metro cuadrado y su precio está determinado con exactitud según el número de metros cuadrados que tenga el inmueble que se compra.

La venta "ad corpus" se encuentra regulada en el artículo 2261 del C.C.V. en los siguientes términos: "Si la venta de uno

o más inmuebles se hiciera por precio alzado o sin estimar especialmente sus partes e medidas, no habrá lugar a la rescisión, - aunque en la entrega hubiere falta o exceso".

El artículo 2290 del mismo ordenamiento, también hace referencia a esta modalidad de la venta expresando: "Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprende, - aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato".

Las personas que han adquirido mediante la venta "ad corpus" están en grave peligro de ser despojadas de su propiedad debido a que no tienen pruebas fehacientes y precisas de la extensión de sus inmuebles. Ha habido personas que han aprovechado estas - circunstancias para cometer despojos promoviendo juicios de apeo y deslinde en contra de personas cuyas propiedades colindan con la suya y no pueden probar las medidas y extensión que les corresponden, en tal caso el juez al no tener bases fidedignas para - emitir su fallo puede ser persuadido mediante dádivas y beneficiar a quien mejor le corresponda. Debido a la inseguridad en - que se encuentran los que poseen en todo sin precisas su extensión consideramos que la práctica de esta modalidad de la venta debe prohibirse con el objeto de evitar injusticias.

j).- LA COMPRAVENTA JUDICIAL.- Recibe el nombre de venta - judicial el acto jurídico procesal en el que se rematan públicamente los bienes de una persona en cumplimiento de una sentencia que haya causado ejecutoria.

Esta relación jurídica que se establece entre el juez que conoce del asunto y un tercero no puede quedar encuadrada dentro de las denominadas contratos, en virtud de que no existe - el consentimiento del propietario del objeto para enajenarlo - elemento esencial en todo acuerdo de voluntades que tienen por objeto crear o transmitir derechos y obligaciones. Podemos decir que se trata de un acto procesal en el que se transmite la propiedad de los bienes de una persona que resultó afectada por la justicia que imparte el estado a través de sus órganos correspondientes.

Nuestro ordenamiento civil en vigor no proporciona ninguna definición de lo que se debe entender por venta judicial, sin embargo la regula en el Capítulo IX del Título II Segunda Parte del Libro IV (de las obligaciones). Dice el artículo 2323: "Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se registrarán por las disposiciones de este Título, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este Capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que - hayan de verificarse, se registrarán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles".

En la venta judicial el dueño de los bienes rematados no da su consentimiento para que le sean vendidos los bienes embargados por ello afirmamos que no existe un contrato de compraventa en el cual es indispensable la voluntad libre de las partes,

lo mismo se puede decir de la expropiación, acto soberano del Estado por medio del que se priva a los ciudadanos de sus propiedades con la correspondiente indemnización en virtud de que se considera indispensable dicho acto por causa de utilidad pública, desde luego que no existe el elemento esencial constituido por el consentimiento no podemos decir que se trate de un contrato, sino de un acto unilateral del Estado que tiene por causa la utilidad pública en beneficio de la colectividad (artículo 27 constitucional).

Por razones de orden práctico consideramos que el Código Civil vigente debió incluir en un sólo Capítulo las modalidades de la compraventa, es decir en el denominado "De algunas modalidades del contrato de compraventa". No encontramos motivo por el cual en un Capítulo se incluyan, la venta con cláusula de no vender a determinada persona, la prohibición de la cláusula de retroventa, la venta con pacto de preferencia por el tanto, la venta de cosas futuras, la venta en abonos y la venta con reserva de dominio; y por otro lado en diversos Capítulos se regulen la venta a vistas, la compraventa sobre muestras, la venta por acervo o a la vista, la venta "ad corpus" y la venta judicial.

CONCLUSIONES

I.- El contrato de compraventa cuando recae sobre objetos ciertos y determinados produce la traslación de propiedad por mero efecto del contrato, en el momento mismo en que las partes se ponen de acuerdo en la cosa y en el precio, aunque la primera no se haya entregado ni el segundo satisfecho.

Cuando recae sobre objetos inciertos e indeterminados la traslación de dominio no se realiza por mero efecto del contrato; en este caso la venta en el momento de celebrarse, no sólo produce para el vendedor la obligación de transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho, sino también la de entregarlos, y para el comprador la obligación de pagar por ellos un precio cierto y en dinero, con el concomitante derecho de recibir la transmisión de la propiedad de la cosa o del derecho.

II.- El objeto directo e inmediato de los contratos es la creación o transmisión de derechos y obligaciones. El objeto indirecto o mediato es el objeto directo de la obligación, esto es, una conducta que se traduce en la prestación positiva o negativa que realizan los contratantes: la dación de una cosa, o el hacer o no hacer algo de carácter patrimonial.

La obligación que tiene el vendedor de transmitir la propiedad de la cosa o del derecho, y la obligación que tiene el comprador de pagar por ellos un precio cierto y en dinero, así

como también el derecho que tiene el vendedor de exigir el pago y el derecho que tiene el comprador de exigir la entrega de la cosa o el derecho, constituyen el objeto directo de la compraventa.

El objeto indirecto de la propia compraventa consiste en dar la cosa o el derecho que el vendedor transmite en propiedad y la dación del precio cierto y en dinero que tiene que pagar el comprador.

III.- El pacto de retroventa por constituir un grave obstáculo para la libre circulación de la riqueza inmueble en detrimento de la economía nacional, fué prohibida en forma expresa por nuestro Código Civil vigente en su artículo 2302.

IV.- La venta con pacto de preferencia no da lugar a un contrato sujeto a condición, pues su nacimiento no depende de ningún acontecimiento futuro e incierto. Simplemente existe la promesa del comprador al vendedor de que le revenderá la cosa que le compra en caso de que se decidiera a venderla.

V.- La compraventa en abonos produce la transferencia de propiedad en el momento de celebrarse. Por ello mismo el comprador mediante esta modalidad está facultado a disponer libremente del objeto o cosa materia de la venta.

VI.- La venta con reserva de dominio es un contrato que no produce transferencia de propiedad en el momento en que se cele-

bra. Dicho efecto está sujeto a la condición de que el comprador pague totalmente el precio, es decir que en la compraventa con reserva de dominio la condición suspensiva se refiere tan sólo a los efectos del contrato respecto de la transferencia de la propiedad y no a la existencia del contrato mismo, el cual existe desde que las partes convienen en la cosa y en el precio.

VII.- La compraventa a vistas es un contrato sujeto a condición suspensiva en cuanto a que su nacimiento depende de un acontecimiento futuro e incierto, como es en este caso la voluntad del adquirente una vez que ha gustado, pesado o medido el objeto de la venta; y tal condición es potestativa porque depende de la voluntad de una de las partes o sea el comprador.

VIII.- La compraventa sobre muestras es un contrato puro y simple que tiene como particularidad el hecho de que los contratantes perfeccionan el acto, no sobre el objeto mismo de la venta, sino sobre una parte o la descripción de este.

IX.- La venta por acervo o a la vista es un contrato puro y simple en cuanto a que su nacimiento no está condicionado a ninguna modalidad: término o condición. Es una modalidad del contrato de compraventa porque en ella las partes toman en cuenta para perfeccionar el contrato, no el objeto mismo sino el recipiente que lo contiene.

X.- La venta judicial no constituye en realidad un contrato de compraventa debido a la ausencia de uno de los elementos esen-

ciales en todo contrato como es el consentimiento del propietario de los bienes rematados.

Podemos decir que la venta judicial es un acto procesal en el que se rematan públicamente los bienes de una persona en virtud de una sentencia que haya causado ejecutoria.

XI.- Por razones de orden práctico no estamos de acuerdo en la forma cómo se regulan las modalidades de la compraventa en nuestro Código Civil vigente; no encontramos ningún impedimento para que hubieran sido incluidas en un sólo Capítulo. Como están reguladas se podría pensar que en nuestro Código sólo se reconocen las que están tratadas en el Capítulo denominado "De algunas modalidades del contrato de compraventa".

XII.- Por las razones expuestas en la anterior conclusión terminamos expresando nuestro parecer de que en caso de que se redacte un nuevo Código, no se incide en el que estimamos defecto técnico que padece el vigente y que acabamos de señalar.

BIBLIOGRAFIA

AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo "Contratos Civiles" Edit. Hagtam, México, 1969

ARIAS, José "Contratos Civiles" Buenos Aires, Argentina, 1939

BONJA SORIANO, Manuel "Teoría General de las Obligaciones" -- Tomo I 5/a edición Edit. Porrúa, S.A. 1966

COVIELLO "Doctrina General del Derecho Civil" traduc. de Felipe de Jesús Tena 4/a edición México 1938 UTHEA

DE PINA, Rafael "Elementos de Derecho Civil Mexicano" Vol. IV 1/a edición Edit. Porrúa, S.A. México 1961

DE DIEGO, Clemente "Instituciones de Derecho Civil Español" - Tomo II Madrid, España

DIAZ FERRERA "Código Civil Portugués anotado" 2/a edición - Vol 4 1894-1905

FLORES MARGADANT, Guillermo "El Derecho Civil Romano" Edit. Esfinge, S.A. 1/a edición, México, D.F. 1960

LAFAILLE, Héctor "Curso de Contratos" compilado por Isauro P. Arguello y Pedro Frutos, Edit. Ariel Buenos Aires, Argentina 1928 Vol II

OLEGARIO MACHADO, José "Exposición y Comentarios del Código Civil Argentino" Talleres Gráficos Argentinos, Buenos Aires Tomo IV

PETIT, Eugene "Tratado Elemental de Derecho Romano" traduc. de la 1/a edición francesa de D. José Ferrández González Edit. Nacional México 7, D.F.

PLANCHI, Marcelo y RIPERT, Jorge "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés" Traduc. del Dr. Mario Díaz Cruz Tomo X Edit. Cultural S.A. Habana, 1943

REZZONICO, Luis María "Estudio de los Contratos en nuestro Derecho Civil" 2/a edición Depalma, Buenos Aires, 1958

ROJINA VILLEGAS, Rafael "Compendio de Derecho Civil" (Contratos) 4/a edición Edit. Porrúa S.A. México, D.F.

RUGGIERO, Roberto "Instituciones de Derecho Civil" traduc. de la cuarta edición italiana de Ramón Serrano Edit. Reus, Madrid 1931 Vol II

SEGOVIA, Lisandro "Código Civil de la República Argentina" Librería y Editorial "La Facultad" Buenos Aires, 1933 Tomo I

SELIGMAN, Edwin R.A. "La Venta e Plazos" Traduc. de G. Franco y J. Pérez Bances 1/a edición, Talleres Tipográficos de Espasa-Calpe, S.A. Madrid 1931

TRABUCCHI, Alberto "Instituciones de Derecho Civil" Traduc. de la décimo quinta edición italiana de Luis Martínez Calcerrada Edit. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1967 Tomo II

VELAZCO SILVA, Sabino "Derecho Romano" (Curso de Derecho Privado) Edit. Porrúa S.A. 2/a edición, México 1, D.F.

Código Civil de 1884

Código Civil de 1928

Código Civil Argentino

Código Civil Francés

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917