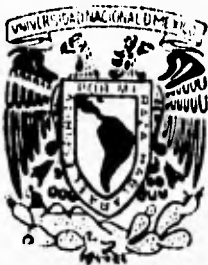


354  
27



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
ACATLAN**

**"EFECTOS DE LA RESCISION EN LA  
COMPRA-VENTA EN ABONOS".**

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
P R E S E N T A ;  
**MARIA EUGENIA SANCHEZ AVILA**

ASESOR: LIC. JOSÉ NUÑEZ CASTANEDA



ACATLAN, EDO. DE MEXICO

ENERO, 1996

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

## A DIOS

Por darme la oportunidad de vivir y llegar a culminar una de mis metas en la vida, por brindarme fuerza suficiente para continuar viviendo y enfrentarme a la realidad.

## A MIS PADRES

Ma. Mercedes y J. Jesús.

Por darme la vida, por su ejemplo de superación, su compañía durante toda mi vida y el apoyo brindado. Perdonenme por la desesperación que mostre en algunas ocasiones. Gracias por su paciencia y que Dios los conserve por siempre. A USTEDES MI GRATITUD Y AMOR.

## A RAUL ORTIZ M.

Porque gracias a tu apoyo desinteresado e incondicional, tu dedicación, cariño y comprensión, hoy se ve culminado uno de los que fueron nuestros anhelos. Gracias por el amor que un día me brindaste y que aún conservo en mi corazón. Perdoname por todo el daño que inconscientemente te cause. TE AMO.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE  
MEXICO.

Por haberme abierto sus puertas y  
darme la oportunidad de estudiar  
el bachillerato y la carrera de  
Licenciado en Derecho. Pondré todo mi  
empeño para ser digna egresada y  
profesionista de esta institución.

A MI ASESOR

Lic. José Nuñez Castañeda

Por haberme brindado todo  
su apoyo, tiempo,  
conocimiento y experiencia,  
resultado de su larga  
labor. Me siento orgullosa  
de haber sido su alumna  
y que me haya asesorado un  
catedrático de su rango. Que  
Dios lo cuide.  
MIL GRACIAS.

A LOS CATEDRATICOS DE LA E.N.E.P.  
ACATLAN.

Por otorgar a los estudiantes los  
conocimientos adquiridos durante su  
vida y por su dedicación desinteresada.

**A MIS HERMANOS**

Rosa María, Julissa, Francisco,  
Xochitl y Fabiola.

Por su compañía, apoyo moral,  
momentos y palabras de amor  
que he recibido de ustedes a  
lo largo de mi vida. LOS QUIERO.

**A MIS SOBRINITAS**

Isaura y Lizeth.

Por sus momentos de  
alegría, travesuras  
y ternura manifiesta.  
Que Dios las bendiga.  
LAS AMO.

**A MIS AMIGOS**

Lic.Vero., Rocio Vargas, Lic. Luz Ma., Irene,  
Nayeli, Lic. Esteban y Lic. J. José M.

Por su amistad sincera, su apoyo, sus  
palabras de consuelo, sus consejos y  
compañía en los momentos que más los he  
necesitado. Gracias por los conocimientos  
otorgados. LOS ADORO.

A LA C. JUEZ TRIGESIMO PRIMERO  
DE LO CIVIL, LICENCIADA MARIA  
EUGENIA CAMACHO ARANDA.

Por la oportunidad que me brindo  
para colaborar con ella. Gracias  
por los conocimientos adquiridos  
y la amistad brindada.

A MIS AMIGOS

Esther, Carmen,  
Belinda y Eduardo

Por la amistad brindada  
desde que nos conocimos  
y los momentos de alegría  
y comprensión. Espero que  
nuestra amistad perdure  
por siempre.

A TODOS MIS AMIGOS

Los que han formado en  
mi el gran sentimiento  
de la amistad y que  
siempre llevare en mi  
pensamiento. Y a todas  
las personas que han  
intervenido en algún  
momento en mi vida.

AL HONORABLE SINODO

Mi respeto y gratitud.

María Eugenia Sánchez A.

## I N T R O D U C C I O N

El contrato de compraventa ha sido a lo largo de la historia, el más frecuente y sumamente importante para la vida de las comunidades que se han desarrollado en toda época, ello en virtud de que ha sido considerado como un mecanismo para la satisfacción de las necesidades sociales, ya que constituye una manera primordial de adquirir el dominio de los bienes.

Por lo anterior, resulta ser de los diversos contratos que existen, el más usual, y es todavía más difundida su modalidad en abonos, en virtud de que la adquisición de los bienes se da sin necesidad de tener que pagarlos en ese momento, sino a plazo.

Sin embargo, no obstante lo anterior la parte compradora al tener que adquirir en abonos tendrá que cumplir puntualmente con la obligación contraída, y con los ingresos tan irregulares que mantienen la mayoría de las familias en nuestro país, en muchas ocasiones no pueden llevar el contrato a un final feliz, y al incumplir lo pactado se encuentran en la incertidumbre de lo que la parte vendedora opte por demandar, ya que al decidir por el cumplimiento tendrán tiempo para hacer el pago requerido, sin embargo por el contrario, si decidiere por la rescisión, además de perder el bien adquirido,

pagará además lo que se le demande de conformidad con la restitución de prestaciones que es uno de los efectos que trae consigo la rescisión.

A lo largo del presente trabajo primeramente se analizarán brevemente los antecedentes históricos del contrato de compraventa en general, posteriormente serán materia de estudio consideraciones generales que es necesario precisar del contrato materia del presente, para finalmente entrar de lleno a la rescisión, sus efectos y por consiguiente las consecuencias tan desproporcionadas que trae consigo la misma.

El objetivo primordial de la presente investigación es enfocar la atención en lo injusto que resulta ser el artículo 2311 del Código Civil, en la regla de restitución que establece y, de alguna manera concientizar la desventaja que resulta para el comprador, que es la parte que sufre la desproporción resultado de la rescisión.

Como consecuencia de lo anterior se realizará una propuesta que tienda de alguna forma a darle a las partes equidad al efectuarse la restitución de las prestaciones dadas con motivo de la celebración del contrato. Y con ello ayudar a la clase mas débil de la sociedad.



# INDICE GENERAL

## CAPITULO I.

	PAGS.
I.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE COMRAVENTA.....	1
A) DERECHO ROMANO.....	2
B) DERECHO CIVIL FRANCES.....	8
C) DERECHO ESPANOL.....	21
D) DERECHO MEXICANO.....	25
1.- CODIGO CIVIL DE 1870.....	25
2.- CODIGO CIVIL DE 1884.....	27
3.- CODIGO CIVIL DE 1928.....	29

## CAPITULO II.

II.- EL CONTRATO DE COMRAVENTA EN NUESTRA LEGISLACION.....	32
A) CONCEPTO Y CLASIFICACION.....	32
B) ELEMENTOS.....	36
C) OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES...	51
D) MODALIDADES DE LA COMRAVENTA.....	58
E) LA CUESTION TRASLATIVA DE LA PROPIEDAD..	71

## CAPITULO III.

III.- LA RESCISION DEL CONTRATO DE COMRAVENTA.	80
A) CONCEPTO DE RESCISION.....	80
B) ACCIONES QUE SURGEN DEL INCUMPLIMIENTO..	85
C) REQUISITOS PARA QUE PROCEDA.....	89
D) SISTEMAS DE RESCISION.....	96

E) CAUSAS DE RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.....	101
F) DEFENSAS DEL DEMANDADO.....	102
G) JURISPRUDENCIA.....	111

**CAPITULO IV.**

IV. - LA RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ABONOS EN EL SISTEMA CIVIL MEXICANO.....	121
A) EFECTOS DE LA RESCISION DEL CONTRATO....	125
B) CUESTIONES DE INJUSTICIA Y LAGUNAS CON-- SAGRADAS EN EL ARTICULO 2311 DEL CODIGO CIVIL.....	131
C) EL PROBLEMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ABONOS A LARGO PLAZO.....	146
D) PRACTICA JUDICIAL.....	147
E) PROPUESTA DE REFORMA AL ARTICULO 2311... DEL CODIGO CIVIL.....	158
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>161</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>165</b>

CAPITULO I.

I.-ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.....	1
A) DERECHO ROMANO.....	2
B) DERECHO CIVIL FRANCES.....	8
C) DERECHO ESPAÑOL.....	21
D) DERECHO MEXICANO.....	25
1.- CODIGO CIVIL DE 1870.....	25
2.- CODIGO CIVIL DE 1884.....	27
3.- CODIGO CIVIL DE 1929.....	29

## CAPITULO I.

### I. - ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE COMRAVENTA.

El contrato de compra venta fué el resultado de la evolución que se dió conjuntamente entre las sociedades y el trueque o permuta, ya que en un principio se negociaba mediante el intercambio que de una cosa se daba por otra. Sin embargo, al paso del tiempo y al desarrollarse la moneda, se convierte ésta en el común denominador de los valores de cambio y es posible que se adquiera cualquier cosa mediante su utilización.

Es por lo tanto muy importante el análisis de la compraventa y para entrar al estudio de la naturaleza y régimen jurídico del contrato de compraventa en abonos es de gran importancia que se espongan brevemente los antecedentes históricos del contrato de compraventa en general, así como la presencia que tuvo en los distintos sistemas jurídicos que fueron anteriores al nuestro.

Cierto es que ha transcurrido un período muy largo desde su aparición, en el que se han presentado un gran número de matices; por lo tanto, no se pretende hacer un estudio minucioso de la presencia de la institución del contrato en estudio en todos los sistemas jurídicos, pero sí buscar con la mayor claridad posible su evolución histórica y legislativa, para poder ir conjuntando los puntos que han trascendido hasta nuestro régimen vigente y relacionarlo con el tema materia del presente trabajo.

Así pues, dedicaremos un primer aspecto a la exposición y análisis de los sistemas romano, francés, y español a propósito de la compraventa, pero solo en cuanto se les relacionen como origen de nuestra reglamentación positiva.

#### A) DERECHO ROMANO.

Actualmente a la compraventa la ubicamos dentro del grupo contratos, es decir como acuerdo de voluntades tendientes a producir obligaciones. Sin embargo contrariamente a lo aceptado en el derecho moderno, "el derecho romano precisa que, para que una promesa contractual sea válida y exigible, necesita de un fundamento jurídico (causa civilis). Así contractus, para los juristas romanos, no es todo acuerdo de voluntad, sino exclusivamente aquel que da base a obligaciones sancionadas por una acción civil y, por tanto, dicho ordenamiento sólo reconoce ciertas figuras típicas contractuales".<sup>1</sup>

Es decir, para los juristas romanos, y debido al sistema tan rígido y sacramental imperante, sólo alcanzaban el rango de contrato aquellas convenciones que tenían una regulación jurídica expresa, y para las cuales el ordenamiento reconocía una acción legal concreta.

Por lo que hace a la compraventa romana, ésta sí era reconocida como un contrato, pues además de poseer

---

<sup>1</sup> BIALOSTOSKY, Sara: Panorama del Derecho Romano, 2a. ed. Editado por la Dirección General de Publicaciones, México 1983, pag. 149.

una regulación expresa, estaba prevista y sancionada por una acción legal, para efecto de deducir civilmente cualquier controversia. Así mismo, se le clasificó como el primero de los contratos consensuales, es decir, aquellos que se perfeccionan con el mero consentimiento de las partes (nuda consensu).

"En el derecho romano, la compraventa no fué traslativa de dominio; se definía como un contrato por el cual el vendedor se obligaba a entregar una cosa y a garantizar su posesión pacífica y útil y el comprador a pagar un precio; es decir, que por virtud de la compraventa el vendedor sólo tenía la obligación de entregar la cosa, y garantizar una posesión pacífica y útil al comprador, respondiendo de las perturbaciones jurídicas de tercero respecto de esa posesión pacífica y de los vicios ocultos de la cosa." <sup>2</sup> .

"La compraventa romana (emptio venditio) era un contrato por el cual dos personas convienen la una, vendedor (venditor), a entregar el disfrute completo y pacífico (habere licere) de una cosa, a cambio de que la otra, comprador (emptor), le transmita la propiedad de una suma de dinero (pretium)." <sup>3</sup> .

-----  
2  
ROJINA VILLEGAS, Rafael; Derecho Civil Mexicano; Tomo Sexto, Contratos, Volumen I, Quinta Edición, Ed. Porrúa, S.A., México, 1985, pág. 131.

3  
PETIT, Eugene; Tratado Elemental de Derecho Romano; Ed. Epecs, S.A., México, 1977, p. 389.

En el derecho romano el contrato por sí solo no era traslativo de dominio, trátase de compraventa, permuta, donación o sociedad, pues era menester, además del contrato que tenía un simple efecto obligatorio pero no traslativo, recurrir a ciertas figuras jurídicas que según los tiempos se llamaron *mancipatio*, *in jure cessio* o *traditio*, para que en unión del contrato, se operase la traslación de la propiedad. Además de estas figuras, existían otros medios de consolidar el dominio, como la usucapión, que partiendo de la compraventa o de algún contrato de los actualmente traslativos de dominio, otorgaba al adquirente, a través del tiempo, la propiedad.

Esto es, que para el pueblo romano la compraventa, como todos los contratos en general, por sí sola no generaba la transmisión de derechos reales.

A diferencia del derecho mexicano, la compraventa romana generaba solamente efectos obligatorios respecto de la cosa objeto del contrato, y nunca por el mero efecto del contrato transmitía la propiedad.

Aún cuando la compraventa era un contrato bilateral que se perfeccionaba por el mero consentimiento de las partes, como en nuestro sistema de derecho, el vendedor no asumía la obligación de transmitir la propiedad del bien al comprador, sino que sólo quedaba obligado principalmente, a entregar la posesión de la cosa, y en forma conjunta a procurarle la posesión pacífica, llegando incluso a tener que garantizar que si un tercero intentaba perturbar la posesión pacífica del comprador, el vendedor debía salir en su auxilio, para hacerlo victorioso en el juicio posesorio entablado.

Con el paso de los años y después de muchas dificultades, remediaron los inconvenientes de situaciones desventajosas para el comprador, mediante el desarrollo y perfeccionamiento de figuras tales como la evicción y el saneamiento, para el caso de que éste fuese privado o perturbado en sus derechos por parte del real propietario de la cosa; instituciones muy similares a los de nuestro derecho vigente.

La venta de cosa ajena no dejaba de ser nunca un contrato válido; sin embargo, para el caso de evicción el vendedor respondía como ahora mediante el saneamiento. La evicción romana, como en nuestro derecho civil, se relacionaba o dependía íntimamente de la función jurisdiccional, pues para que el vendedor tuviera la obligación de responder con el saneamiento, era necesario que el comprador en caso de ser demandado por el verdadero propietario del objeto comprado, denunciara el pleito al vendedor.

Por otra parte, la fuerza o los efectos que se imponían al vendedor, dependían en forma directa del mecanismo formal que se había utilizado para la transmisión del bien objeto de la compraventa, pues el saneamiento "consistía en el doble precio del objeto, si la transmisión se había llevado a efecto por un *mancipatio*; en este caso, el comprador reclamaba el saneamiento mediante la *actio auctoritatis*. Si la transmisión, en cambio, se había efectuado 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 nuestro derecho civil, tal solución no tiene cabida, pues aunque se contemplan parámetros para hacer más severa y onerosa la imposición de la obligación de responder del saneamiento, dicha circunstancia está en función de la buena o mala fe con lo que se haya efectuado, según lo establece nuestro Código Civil en sus artículos 2126 y 2127.

Pese a que el contrato de compraventa producía efectos crediticios para el vendedor, consistentes en obligarse a la entrega de la posesión de la cosa, y el hecho de que la venta de cosa ajena era totalmente válida, la idea de transmisión de propiedad no era completamente ajena al contrato de compraventa en el derecho romano, pues si en la cláusula de un contrato de compraventa se hacía constar que el comprador no adquiriría nunca la propiedad de la cosa, dicha compraventa era nula.

Es hasta aquí en donde hemos enfocado el estudio de los antecedentes históricos de la institución de la compraventa en el derecho romano, pero sólo desde el punto de vista de las obligaciones asumidas en relación a la cosa materia del contrato, esto es, la entrega de la cosa, el goce y garantía de una posesión pacífica, la obligación de responder del saneamiento para el caso de evicción, etc.

Podemos distinguir fácilmente entre las obligaciones del comprador y las del vendedor, en virtud de que en el derecho romano como ahora, el contrato de compraventa era un contrato bilateral entendiéndose éste como aquel que produce obligaciones recíprocas para ambas partes.

Como contrato bilateral que es, tiene por lo tanto un doble objeto: la cosa respecto de la obligación del vendedor y el precio, respecto de la obligación del comprador.

El precio debía reunir tres características: tenía que ser verum, o sea verdadero, real, efectivo, es decir, que el vendedor tuviera la intención de exigirlo y el comprador de pagarlo; si éste resultaba simulado, el contrato se reputaba como donación y la compraventa era nula. También debía ser certum, esto es, debía ser cierto, determinado o fácilmente determinable por las partes o un tercero elegido por ellas.

Finalmente, referiremos a propósito del derecho romano y en relación íntima con nuestro tema a estudio, que la compraventa romana podía ser subordinada a diversas modalidades como término ó condición, y producía sus efectos dependiendo de cuál era el elemento sometido a modalidad. Dichas convenciones llevaban el nombre de Pacta Adieta.

En los últimos tiempos del derecho romano, notamos que hubo una evolución: la mancipatio y la in jure cessio, que fueron necesarias en el primitivo derecho romano y en el derecho clásico, para transmitir la propiedad, van perdiendo su importancia para ser sustituidas por la traditio.

La traditio en esos tiempos se considera apta para operar la transmisión de la propiedad, respecto de bienes Mancipi y, por consiguiente sustituyó a la mancipatio y a la in jure cessio. A su vez, dentro de la traditio real, consistente en la entrega de la

cosa, se preparó una evolución que preparó el desarrollo del derecho moderno. "5

La evolución del derecho romano, preparó el camino al antiguo derecho francés, para que, a través de formas acostumbradas se conservase la traditio (simbólica y ficta); pero seguía formalmente mencionandose en los contratos la entrega de la cosa como un elemento necesario para la transmisión de la propiedad.

#### B) DERECHO CIVIL FRANCÉS.

El derecho civil francés, constituye a su vez, el nexo más cercano entre el derecho romano y todos los sistemas del derecho civil moderno que derivan de dicha tradición, pues es su fuente de inspiración más clara y más próxima.

En el lapso transcurrido entre el Medievo y la creación del Código de Napoleón, las prácticas jurídicas y notariales simplificaron la transmisión de la propiedad: primero, con la traditio per cartam, y más tarde, por medio de una cláusula del contrato, al igual que la constituto posesorio.

Dentro de este sistema jurídico tan evolucionado, el Código Civil de 1804, mejor conocido como Código de Napoleón, es el marco legal que sirve de apoyo para la formulación de todos esos principios e instituciones jurídicas. Además, resulta ser el punto de referencia para distinguir con claridad dos épocas del derecho civil francés, mismas que son perfectamente identificables dentro de la historia de este sistema

5 ROJINA VILLEGAS, Rafael; Op. Cit. pág. 135.

juridico tan complejo.

Por lo que se refiere al estudio del contrato de compraventa en dicho sistema, el Código de Napoleón consagra en el título VI del libro III, en sus artículos 1582 al 1701 la reglamentación del contrato de venta.

Es importante establecer desde este momento, lo peculiar que resulta la denominación, generalmente aceptada, que recibe este contrato por las leyes y autores franceses, ya que este criterio es por demás unilateral en cuanto a su construcción técnica: el contrato de VENTA, ya que omite como se observa, la consideración de la contraparte, la otra mitad, es decir, el aspecto de la COMPRA.

Hacemos notar lo anterior, ya que resulta extraño, debido a que el Código mencionado reproduce en gran medida la fuente latina, siendo que en este punto se aparta notablemente de ella, ya que los romanos siempre hablaron del emptio venditio (compra y venta), dando prelación al aspecto adquisitivo.

Así las cosas, estudiaremos este tema del contrato de compraventa refiriéndonos a la tradición francesa para apartarnos lo menos posible de su legislación y doctrina, es decir, el contrato de VENTA, pero no por ello excluirémos de su concepto el aspecto adquisitivo, pues resulta obvio, que este contempla a ambos efectos.

En el código civil francés, los contratantes convienen solamente acerca de la cosa vendida y el precio; no determinan los plazos de entrega, ni la época del pago, ni las garantías, el legislador ha querido mediante detalladas disposiciones supletorias, evitar los conflictos que no habrían dejado de surgir ante el silencio de los contratantes.

En el derecho civil francés, al igual que en el derecho romano, era considerada como un contrato, es decir, como aquella convención por la cual una o varias personas se obligaban respecto a una o varias otras a dar, hacer, o no hacer alguna cosa.

No obstante dicha similitud con el derecho romano, a diferencia de lo ocurrido con éste, se ocupó en construir una teoría general del contrato, la cual, a su vez, descansa en un estudio extenso en materia de obligaciones.

En la doctrina francesa, la venta es un contrato por el cual una persona llamada vendedor, se obliga a otra, llamada comprador, a transmitir la propiedad de una cosa, quien a su vez, se obliga a pagar a aquella su valor en dinero, llamado precio.

Por su parte la definición propuesta por el Código de Napoleón difiere en principio de los lineamientos precisados por la doctrina francesa, pues en su artículo 1582 expresa: " La venta es una convención por la cual una de las partes se obliga a entregar una cosa y la otra a pagarla. Puede ser establecida por escritura pública o por documento privado."

Como se puede apreciar, el Código de Napoleón al fijar las bases y conceptos de la venta en su artículo referido, aparentemente propone el mismo régimen que el establecido en el derecho romano; sin embargo, formular una hipótesis en ese sentido sin efectuar una reflexión minuciosa, nos puede llevar a una conclusión poco feliz.

En dicha época se sostuvo que la compraventa no era traslativa de dominio por sí sola, es decir, sin la traditio, pero se reconoció que ésta podía ser simbólica o ficta. Sin embargo, ya autores contemporáneos de POTHIER sostenían, antes del código francés, que la compraventa por sí sola transmitía la propiedad. " En estas condiciones, al redactarse en el año de 1804 el Código Napoleón, se partió del principio consagrado en los artículos 1138 y 1583" \*.

Artículos que precisan el aspecto traslativo de propiedad al comprador por mero efecto del contrato, es decir, por el mutuo consentimiento de las partes.

Luego entonces, los redactores del código civil francés, modificando la noción romana del referido contrato en el sentido de que la compraventa sólo produce efectos obligacionales entre las partes, introducen al campo jurídico la idea de que al perfeccionamiento del contrato opera la transmisión de la propiedad respecto de la cosa vendida en favor del comprador.

Bajo ese aspecto, el concepto doctrinario se identifica con el legal, pues el artículo 1583 del Código de Napoleón, quedó dicho, aclara el efecto traslativo del contrato en cuanto al dominio de las cosas, al instruir que: "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 pagado el segundo".

-----  
\* ROJINA VILLEGAS, Rafael: Op. Cit. pág. 137.

Rojina Villegas, nos confirma el principio anterior al concluir: "existe en el código francés el precepto según el cual, desde el momento en el que la venta es perfecta, pertenece la cosa al comprador; o bien, el de que la venta de cosa ajena es nula, principios que no pueden explicarse sino partiendo de la base de que dicho Código presupone que la compraventa transmite el dominio y tan indiscutible es este principio, que jamás hubo controversia en su interpretación, invocando el antecedente romano, sino que siempre se dió como evidente la traslación de la propiedad y así nos lo revela la jurisprudencia francesa, uniforme siempre en cuanto a que el efecto de la compraventa es traslativo de dominio".<sup>7</sup>

Lo anterior aunado a que existe en el código civil francés, un principio establecido en el sentido de que en las enajenaciones de cosas que no están determinadas individualmente, es decir, los géneros o cosas fungibles, no se transmite la propiedad por mero efecto del contrato, sino que es necesario que la cosa se individualice, ésto es, que se determine y cese de ser cosa genérica para convertirse en cuerpo cierto; conservando el principio romano respecto a la transmisión de este tipo de bienes.

El régimen distinto para la transmisión de estos bienes resulta lógico, ya que no puede atribuirse efectos traslativos de dominio por mero consentimiento de las partes a cuerpos que no han sido precisados en su individualidad, en virtud de que los géneros por su naturaleza, pueden ser sustituidos en cualquier momento por otros de la misma especie, situación que no

-----  
<sup>7</sup> Idem. pag. 143.

puede presentarse cuando ya han sido determinados.

Ya antes, quedó precisado que tanto en el derecho romano como en el antiguo derecho civil francés, el vendedor podía vender válidamente una cosa que no fuera de su propiedad. Dicha venta producía sus efectos, ya que eran de carácter obligacional para las partes, y sólo respondía el vendedor si el comprador era perturbado o vencido mediante evicción por el dueño verdadero.

Sin embargo, al llegar el año de 1804, el legislador francés no acoge este sistema. El Código de Napoleón introduce un sistema diametralmente opuesto y establece categórico en su artículo 1599, el criterio de que la venta de cosa ajena es nula.

Esta diferencia que presenta el derecho francés en relación con el romano, se funda en la nueva concepción de la venta; en la naturaleza y fin que persigue dicho contrato al constituirse en traslativo de dominio por el mero consentimiento de las partes.

Julien Bonnacase refiriéndose al alcance del artículo 1599, en relación con la nulidad que resulta de la venta de cosa ajena, se limita a señalar lo siguiente:

"Se ha basado este texto en la noción de error; algunos autores afirman que se trata de error sobre la persona, otros, de error sobre la sustancia de la cosa, por último, otros más, de error sobre la causa, lo cierto es que la jurisprudencia hace derivar una nulidad relativa a la del artículo 1599." \*

\* BONNECASE, Julien; Elementos del Derecho Civil. Tomo II. Vol. XIV. Ed. José M. Cajica, Jr. Puebla. México, 1945. pág. 529.



En conclusión y atendiendo a lo expuesto con anterioridad, señalamos que en el derecho francés la venta de cosa ajena es nula.

El contrato de venta en el derecho francés, como contrato bilateral, en forma recíproca a la obligación del vendedor de transmitir la propiedad de la cosa, impone al comprador la obligación de pagar por ella.

Si establecemos una noción simplista para formular la contraprestación que debe dar el comprador en términos del artículo 1582, nos limitaríamos a decir que la obligación del comprador a cambio de la transmisión de la propiedad de la cosas que se ha vendido, es solamente la de pagar por ella.

Si concluimos ese razonamiento bajo esa idea tan somera, resultaría poco apegado a lo que el sistema francés reconoce como obligación principal del comprador, ya que nos veríamos limitados a cuestionar @Qué debe pagar?, @Qué título o carácter asume dicho pago? @Bajo qué institución encuadramos dicha contraprestación de pago?, etc.

Es obvio que estamos hablando no de un simple pago como lo indica el código en mención, sino de una contraprestación a cargo del comprador que se denomina: PRECIO, y que es la obligación más importante que asume el comprador respecto del vendedor.

Tanto en el derecho romano como en el francés, se parte del principio de que no existe venta mientras no se fije el precio, sin embargo no es necesario que al momento de celebrarse el contrato se encuentre determinado, pues basta con que sea determinable con

los elementos propios del contrato y que no dependan de la voluntad exclusiva de las partes, para que el contrato nazca válidamente y produzca todos sus efectos legales.

Conviene entrar ahora al análisis de la venta francesa a propósito de su perfeccionamiento, anunciando anticipadamente el carácter consensual del contrato.

En principio, la formación y perfeccionamiento de la venta quedan limitados al consentimiento que otorguen las partes respecto al objeto del contrato, es decir, el consentimiento del vendedor y del comprador resulta suficiente para vincular contractualmente a las partes, sin requerir formalidad alguna.

La venta francesa se perfecciona sin ninguna formalidad o solemnidad; la redacción de cualquier documento notarial e incluso privado son innecesarios para la validez del acto. Por otra parte, la entrega de la cosa o el pago del precio, tampoco constituyen requisitos de validez del contrato. La venta francesa, por tanto, es un contrato consensual en oposición a solenne, formal o real.

Este carácter consensual de la venta francesa facilita que las transacciones sean rápidas, sin embargo, trae aparejado algunos inconvenientes, como la dificultad en la interpretación e identificación de la voluntad de las partes, el problema de su prueba y principalmente, el desconocimiento por los terceros ajenos al contrato de la operación efectuada.

Los redactores del Código de Napoleón como solución a lo anterior, introducen ciertas excepciones al

principio general de que la venta se perfecciona por el simple consentimiento de las partes y subordinan en ocasiones la validez del acto a que las voluntades de las partes se externen en una determinada forma. Ello aunado a que las partes pueden diferir la transmisión de la propiedad a un momento distinto. Ejemplo, la compra con reserva de dominio, de esperanza, etc.

Como se indicó anteriormente pueden existir variantes a la regla general, y para ello se prevén situaciones en las que el simple consensualismo no es suficiente para producir la validez del contrato, estableciéndose para esas figuras concretas, modalidades expresamente reglamentadas. Como el caso de la venta de fondos de comercio, ventas forzosas y en pública subasta, ventas de inmuebles y valores mobiliarios, etc.

En cuanto a la capacidad de los contratantes para otorgar el contrato de venta, el Código de Napoleón establece en el capítulo segundo del título de la venta, una serie de prohibiciones en las que se plasma en principio la regla general de que todos aquellos a quienes la ley no lo prohíbe, pueden comprar o vender.

Dicho Código precisa dos tipos de causas que producen la incapacidad referida. La primera, es de carácter genérico, tiene estrecha relación con todos los contratos especiales y deviene del Derecho Común (menores, sujetos a interdicción, etc.) manifestándose como una incapacidad general para contratar, basada en criterios preponderantemente naturales.

La siguiente causa es de carácter específico del contrato de venta y encuentra su fundamento en

cuestiones de derecho que el legislador toma en cuenta, a fin de tutelar los derechos de los posibles interesados.

Ya se ha indicado que más que incapacidad, propiamente dicha, se trata de una prohibición, refiriéndose a prohibiciones simples de comprar, de vender y prohibiciones dobles, tanto de vender como de comprar. Dentro de las primeras se encuentran reguladas en los artículos 1596 y 1597 del Código Civil Francés y se refieren a personas que tienen en encargo legal ó voluntario de vender un bien ajeno. En las prohibiciones para vender, y que pueden equipararse a todo tipo de enajenaciones, encontramos la de la mujer casada bajo el régimen dotal, la de personas sujetas a una sustitución, entre otras. Y por último, como prohibiciones dobles de comprar y vender, tenemos la de los esposos entre sí y la del embargado respecto del bien materia del embargo.

Ahora bien, por último analizaremos el punto de estudio del contrato de venta en el derecho civil francés, en cuanto a las modalidades de la venta francesa, en virtud de que el contrato de compraventa en abonos resulta ser una modalidad en sí, con características propias.

Es conveniente establecer en principio que la mayoría de las modalidades que se introducen en un contrato de venta, dependen exclusivamente de la voluntad de las partes conforme al principio de la autonomía de la voluntad, el cual es totalmente acogido por el Código de Napoleón.

La venta francesa es susceptible de implicar las

modalidades ordinarias de los contratos en general. En un principio puede estar subordinada a un plazo o a una condición, sin embargo, el artículo 1584 del Código de Napoleón multicitado, contempla otras diversas modalidades que pueden ser consideradas por las partes al manifestar su consentimiento y alterar la construcción técnica normal de la venta.

Ahora bien, las partes por medio de su voluntad, pueden hacerse depender o subordinar cualquier elemento contractual a una modalidad, esto es, resulta válido modificar las obligaciones puras y simples del contrato, introduciendo modalidades en el consentimiento de las partes (venta de cosas que se gustan o prueban), en la obligación principal del vendedor (venta con reserva de dominio o venta con pacto de retro), e incluso en la obligación principal del comprador (ventas a plazos), por lo que el Código Civil Francés reglamenta una serie de variantes al contrato de venta y concomitantemente acepta y reconoce que las partes pueden introducir válidamente cualquier tipo de modalidad.

Estas figuras jurídicas que fueron percibidas por los redactores del Código multicitado, sin duda sirvieron de base y son un antecedente directo de las modalidades contempladas en nuestro Código Civil Vigente.

El contrato de compraventa, es regulado en el Código de Napoleón, del artículo 1582 al 1701, sin embargo a lo largo de los mismos en ningún momento se desprende que exista la compraventa en abonos, pero como se indicó anteriormente, las partes pueden pactar las modalidades convenientes, sin embargo la misma se reguló específicamente posteriormente a ese código.

Al efecto, Henri y León Mazeaud que son autores dedicados al estudio de los contratos, en relación al derecho francés, señalan: "Una compraventa es a plazos cuando el precio es pagadero en varios vencimientos; que salvo el primero por lo general, son posteriores a la entrega. Para garantizar al vendedor contra la insolvencia del comprador el contrato va acompañado de una cláusula llamada de reserva de dominio; el comprador no adquirirá la propiedad de la cosa vendida, que se le entrega inmediatamente sino en el momento en que abona la última parte del precio; y la compraventa será resuelta de pleno derecho por la falta de pago de un vencimiento del precio (pacto comisorio). El comprador no asume el riesgo, salvo pacto en contrario, sino con la propiedad. Si se resuelve la compraventa, el vendedor debe devolver los anticipos recibidos a cuenta del precio, salvo convención que lo autorice para conservarlos a título de resarcimiento de daños y perjuicios. La jurisprudencia no permite que el vendedor oponga la cláusula de reserva de dominio a los acreedores del comprador en quiebra". \*

De lo anterior deducimos que en la compraventa en la abonos la transmisión de la propiedad, no opera por el mero efecto del contrato, si no que la misma se verifica una vez que se realice el pago del último

-----  
v  
MAZEAUD, HENRI Y LEON. Lecciones de Derecho Civil, Parte Tercera, Volumen III, Los Principales Contratos. Trad.: Luis Alcalá-Zamora y Castillo, Ediciones Juridicas Europa América, Buenos Aires, 1962. págs. 205-206.

abono, en este caso al vendedor que no se le ha cubierto el total del precio, reivindica entonces la cosa vendida, de la que ha seguido siendo propietario, y evita así el concurso de los acreedores del comprador.

A mayor abundamiento el mismo autor, indica que "el legislador (decreto n.585, del 20 de mayo de 1955, y decreto de aplicación n.775, del 4 de agosto de 1956) ha tenido que intervenir, en cuanto a los objetos cuya venta a crédito se ha difundido, para hacer obligatorio el pago al contado de una parte mínima del precio (en principio el 35%, y el 25% para los aparatos del hogar, aparatos de radiodifusión o de televisión y para los vehículos nuevos de dos ruedas: dictamen del Consejo Nacional de Crédito, del 7 de diciembre de 1958, art.1o) y para limitar la duración del crédito (en principio, 12 meses: dictamen del 7 de diciembre de 1958, art.2o b); y 15 meses para el mobiliario, los aparatos del hogar, los aparatos de radiodifusión o de televisión de precio igual o superior a 1,000 francos nuevos: dictamen del 7 de diciembre de 1958, art. 2o. a); y 21 meses para los automóviles nuevos de 4 ruedas: dictamen del 8 de abril de 1960)...". <sup>10</sup>

Como conclusión a lo expresado en estos dos apartados manifestamos, que mientras en el derecho romano la compraventa sólo obligaba al vendedor a poner al comprador en posesión de la cosa

-----  
<sup>10</sup>IDEM, pág. 219.

garantizándole la posesión pacífica en virtud de que no se trataba de un contrato traslativo de dominio; el derecho francés antiguo lo retoma, no es sino hasta el Código de Napoleón cuando se le transforma en un verdadero contrato traslativo de dominio.

### C) DERECHO ESPAÑOL.

En el antiguo derecho español la compraventa era tenida como un acto cien por ciento mercantil, a la que se aplicaba el mismo tratamiento de cualquier transacción comercial.

Es evidente que en el derecho español se contemplaba la figura jurídica de la compraventa; al respecto puede leerse en las Leyes de Partida:

"Otro si decimos, que se puede desfacer la vendita que fue fecha por menos de la meytad del derecho precio que pudiera valer en la sazón que la ficieron. E si el vededor esto pudiere probar, puede demandar al comprador que él cumpla sobre aquello que avia dado por ella, tanto quanto la cosa entonces podia valer según derecho. E si esto no quisiere fazer el comprador, deve desamparar la cosa al vendedor..."

11

Consensualmente se reconocía también en el Ordenamiento de Alcalá la obligación que adquirían las partes porque "...pareciendo que alguno se quiso obligar a otro por promisión o por algún otro contrato o en otra manera; sea tenido de cumplir aquello que se

11

ORTIZ-URQUIDI, Raúl; Derecho Civil. Ed. Porrúa.  
S.A., México, 1984. pág. 395.



obligó y no puede poner excepción..." 12

Dentro del derecho español, el contrato de compraventa lo podemos considerar, como aquel contrato por el cual una parte se obliga a entregar una cosa determinada y la otra a pagar por ella un precio cierto en dinero o signo que la represente.

Los caracteres del contrato de compraventa en el derecho en estudio son:

Es un contrato consensual, o sea, se perfecciona por el mero consentimiento.

Es bilateral, porque produce obligaciones para ambos contratantes.

Es conmutativo, no obstante lo cual en algún caso puede revestir el carácter de aleatorio, tal sucede en el caso de que se compre una cosa sin la seguridad de que llegue a existir, pagándose, desde luego, el precio (*emptio spei*).

Es oneroso, puesto que impone recíprocas prestaciones con provechos y gravámenes.

A diferencia del derecho francés, el derecho español, no considera a la venta como traslativa de propiedad, sino simplemente como productora de obligaciones. Ello se deduce de la misma definición legal, que el código proporciona, al no establecer en su primer artículo dedicado a la compraventa, que el vendedor traslade al comprador la propiedad de la cosa comprada, sino que se obliga a entregar dicha cosa.

En este derecho, no se halla incorporada la

moderna doctrina acogida por otras legislaciones de que "el consentimiento que perfecciona el contrato de compraventa transmite al comprador la propiedad de la cosa vendida sin necesidad de que medie la tradición material."

En este sentido el derecho español sigue al romano por lo que se refiere a la tradición, ya que le niega al contrato efectos traslativos de dominio, concediéndole sólo el carácter de "causa justa" de la transmisión, en virtud de que el contrato se perfecciona, y por lo tanto transmite la propiedad, hasta que se verifique la entrega del bien.

A este respecto los autores españoles sistematizan la cuestión traslativa de propiedad, para lo cual realizan una distinción clara entre el contrato al que denominan "título" y la transmisión de la propiedad llamándola "modo de adquirir".

Ahora bien, aun cuando el artículo 1445 del Código Civil configura la compraventa como contrato consensual, del que surge la obligación de entregar la cosa vendida y la de pagar el precio estipulado, se ha de tener en cuenta que desde el momento en que a la perfección del contrato por el consentimiento sobre la cosa y el precio, sigue la tradición real o ficta de la cosa, el convenio entra en la esfera de su consumación y el ligamen del título de compra con el modo de adquirir, por tradición -previsto en el artículo 609 del Código Civil- determina la transformación del originario *jus ad rem*, en un *jus in re*, mediante el cual se transmite el dominio de lo comprado.

En el derecho español, la venta se perfecciona por el consentimiento, según acabamos de manifestar; se

consuma por la entrega de la cosa y la entrega del precio.

En toda compraventa hay que distinguir dos actos distintos, aunque relacionados entre sí: el primero, el de la perfección del contrato que se realiza y es fuente de recíprocos derechos para los contratantes desde que convienen en el precio y en la cosa; y el segundo, que es el de la consumación del mismo contrato, que no tiene lugar hasta que ambas partes se entregan, respectivamente, el precio de la venta y la cosa objeto de ella.

Cuando se entrega el precio íntegro o parte de él, se afecta a la consumación del contrato, pero no a su perfección.

El contrato de compraventa, como consensual, se perfecciona por el consentimiento en el precio y en la cosa y se consuma por la entrega recíproca de uno y otro, transfiriéndose al comprador el pleno dominio de la cosa vendida, desde ese momento. Es decir, una vez que el vendedor se obliga recíprocamente a entregar una cosa determinada y el comprador a pagar por ella un precio cierto, el contrato existe y es perfecto, aun cuando no se haya realizado la entrega de la cosa y del precio. El acuerdo posterior de entregar el precio, condicionado a la inscripción de la finca en el Registro a nombre del comprador, no puede interpretarse en el sentido de que no se perfeccione el contrato, cuando no es más que una circunstancia accesoria que forma parte de su consumación.

## D) DERECHO MEXICANO.

No obstante que nuestro país obtuvo su independencia de la Corona Española, la legislación de México continuó rigiendo hasta la promulgación del Código Civil Mexicano de 1870, de ahí que la figura jurídica en estudio conservó esa naturaleza aunque atenuada por las adaptaciones propias de la evolución.

### 1.- Código Civil de 1870.

El legislador del Código Civil de 1870, acoge el sistema francés, y fue el primero que definió la compraventa al establecer en su artículo 2939 que es: " Un contrato en virtud del cual uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o entregar una cosa y el otro a pagar un precio cierto y en dinero".

En su artículo 1552 nos dice " En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por el mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, salvo convenio en contrario".

En la definición aludida en el artículo 2939 mencionada anteriormente notamos que por cuanto a la cosa hay sólo la obligación de entregarla de lo que resulta dudosa la afirmación que se hace en líneas anteriores, pero esta definición se aclara y fortalece relacionándola con los artículos que siguen, así el artículo 2946 expresa : " La venta es perfecta y

obligatoria para las partes por el sólo convenio de ellos en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho": el artículo 2950 dice: "Desde el momento que la venta es perfecta conforme a los artículos 1392, 1552, y 2496 pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor..."; el artículo 1392 previene: "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a la buena fé, el uso o la ley..."; y por último el artículo 2959 dice que la venta de cosa ajena es nula.

Este código al establecer que el contrato quedaba celebrado por el consentimiento de las partes, se refiere sin duda al contrato de compraventa al contado, ya que en el de reserva de dominio no pasaba la propiedad inmediatamente como es sabido, al comprador, sino una vez cumplido el pago total de la operación.

En virtud de que se consideraba al contrato perfecto por el mero convenio de las partes sobre la cosa y el precio, sin que aquella haya sido entregada ni el precio satisfecho, por lo tanto desde ese momento cada prestación pertenecía a su respectiva contraparte, es decir, la cosa al comprador y el precio al vendedor. Ello sólo se limitaba a las ventas al contado, y no podía aplicarse a la compraventa con reserva de dominio, en donde el adquirente sólo tiene la posesión del bien, y no la propiedad, aunque el contrato sea perfecto. Sin embargo tampoco hace mención a la compraventa indicada.

## 2.-Código Civil de 1884.

Durante la vigencia de este código comenzó a surgir el auge de las ventas cuyo precio era fraccionado y cubierto en cuotas periódicas.

El Código de 1884, es tan sólo una reproducción del de 1870, es literalmente igual el artículo 2939 de este código, igual al 2811 del de 1884, el cual se tiene por reproducido, en obvio de repeticiones innecesarias.

Así mismo, los artículos 1392, 1552, 2822 y 2946 del Código Civil de 1870 coinciden en su esencia con los que le son relativos del de 1884, o sea, los artículos 1276, 1436, 2818 y 2822. Además en los artículos 2850, 2830 y 2831, se declaró respectivamente:

"El vendedor está obligado:

- I. A entregar al comprador la cosa vendida.
- II. A garantizar las calidades de la cosa.
- III. A prestar la evicción.

"Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad o aquello a que tiene algún derecho legítimo".

"La venta de cosa ajena es nula; y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si proceda con dolo o mala fé".

En la enumeración que establece el artículo 2850, no encontramos la de transmitir la propiedad de la cosa.

A pesar de ello, la obligación de transferencia se encuentra en la propia definición. La única salvada al caso es que, a pesar de que en esta ocasión se hacía necesaria una reglamentación adecuada para nuevas operaciones que se venían acomodando a las necesidades de entonces, el legislador permaneció indiferente a la necesidad de agilizar el comercio y de dar oportunidad a las personas de escasos recursos de adquirir bienes satisfactorios y por otro lado el de dar al vendedor una garantía suficiente para este tipo de operaciones, sin embargo en la realidad, empezaron a darse más frecuentemente las operaciones a plazos.

En los dos últimos artículos transcritos, está definido el efecto de la compraventa. Y sobre ello Rojina Villegas lo relaciona con el antecedente del código italiano, en virtud de que indica que se debe corregir desde un principio la impropiedad del ordenamiento francés que sólo hablaba de la entrega de la cosa, y agrega: "Nos decía el citado Código italiano de anterior vigencia, que por virtud de la compraventa, el vendedor se obligaba a dar una cosa, y ya usaba el término jurídico dar en la connotación de transmitir la propiedad. La definición que daba el artículo 1447 respecto a la venta, precisaba que era "un contrato por el que una de las partes (vendedor) se obligaba a dar una cosa, y la otra (comprador) a pagar un precio".<sup>19</sup>.

19

ROJINA VILLEGAS, Rafael.Op.Cit. p.147.

En términos generales a este Código se le aplican las reflexiones que se han hecho en el apartado anterior.

### 3.- Código Civil de 1928.

A lo largo del anterior estudio, hemos notado claramente que siempre se ha dado una distinción entre el contrato propiamente dicho y la transmisión de la propiedad.

Nuestro Código Civil de 1928 consagra el sistema traslativo de propiedad conforme al sistema francés, es decir, que el mero consentimiento entre el comprador y el vendedor sobre el precio y cosa del contrato producen simultáneamente la transmisión de la propiedad.

Lo anterior es sólo respecto de las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas; sin embargo no sucede lo mismo respecto de los bienes fungibles o genéricos, ya que en estos la transmisión opera hasta que, con conocimiento del comprador la cosa se hace cierta y determinada. Este requisito según se explico ya en fojas anteriores, resulta lógico, pues mientras no se determine, las cosas fungibles se pueden sustituir unas por otras.

A este respecto, "no se debe confundir la traditio, con la determinación de la cosa. En la primera se requiere la entrega física del bien adquirido; en la segunda, aunque no haya entrega física o jurídica, basta con la certeza o determinación de la cosa con conocimiento para el



acreedor."<sup>14</sup>

Este Código en su artículo 2248 señala: "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".

Es decir, en nuestro país no es sino hasta este ordenamiento legal, cuando realmente la figura de la transmisión de la propiedad, opera por efecto propiamente del contrato.

Ahora bien, respecto de la entrega, sólo se limita a entenderla como obligación del vendedor, en la fracción I, del artículo 2283, teniendo simplemente un significado material, pues se refiere a poner en posesión de hecho del bien al adquirente, que ya desde el contrato es su dueño.

El carácter traslativo y no obligacional, queda confirmado en nuestra legislación respecto de la compraventa, ya que la venta de cosa ajena es nula, pues así lo disponen los artículos 2269 y 2270, ya que como quedó asentado, en el sistema de la traditio no se justifica en forma alguna dicha sanción de nulidad.

Por otro lado, como se indicó con anterioridad, los códigos civiles de 1870 y 1884, no regularon

---

14

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo;  
Contratos Cíviles, 2a.ed. Ed.Porrúa,S.A.,  
México, 1994. pág. 85.

capitulo especial sobre las modalidades de la compraventa, sin embargo el código en estudio si se preocupo por crear un apartado para ellas, y por lo cual la compraventa con reserva de dominio, y la compraventa en abonos entre otras, adquirieron su propia reglamentación.

## CAPITULO II.

II.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN NUESTRA LEGISLACION.....	32
A) CONCEPTO Y CLASIFICACION.....	32
B) ELEMENTOS.....	38
C) OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES...	51
D) MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA.....	58
E) LA CUESTION TRASLATIVA DE LA PROPIEDAD..	71

## CAPITULO II.

### II.- EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA EN NUESTRA LEGISLACION.

El contrato de compraventa resulta ser el más usual en la actualidad, es sin duda la más importante forma de adquirir la riqueza.

No hay duda que es el más frecuente, el más importante y el más difundido de todo cuanto contrato ha existido en la historia del derecho, ya que siempre ha sido considerado como un mecanismo eficaz para satisfacer muchas necesidades sociales al constituir el medio primordial de adquirir el dominio de las cosas.

#### A) CONCEPTO Y CLASIFICACION.

Señala nuestro Código Civil en su artículo 2248 que "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

A primera vista el precepto transcrito podría interpretarse en el sentido de que la transferencia de la propiedad de la cosa vendida se verifica con posterioridad a la celebración del contrato, el cual sólo tendría efectos obligatorios pero no traslativos de propiedad. La redacción obedece sólo en cuestiones históricas, como ha quedado establecido en el capítulo anterior, donde en el derecho romano y en el antiguo

derecho francés además de requerirse del consentimiento, se necesitaba la entrega de la cosa, para la perfección del contrato, pero nuestra ley, doctrina, jurisprudencia, y la práctica judicial, otorgan al contrato de compraventa un efecto traslativo de dominio a favor del comprador.

Como se ha mencionado en el capítulo anterior, nuestra legislación actual a diferencia de los códigos de 1870 y 1884, incluyó en su definición la transmisión de la propiedad, sin embargo, en lo esencial ha sido tomado el artículo que define el contrato en estudio, del 2811 del Código del 84, el que a su vez, a través del Código del 70, fue tomado de un artículo del proyecto del Código Civil Español de García Goyena y del Código Civil Francés. Ello aunado a que el citado artículo ha sido tomado del 1323 del Código Civil Argentino y, con la particularidad que en este último, la compraventa no es traslativa de dominio.

Sin embargo y con todo y que se ha tratado de censurar la definición legal de nuestro Código Civil, alegando que, como se indicó anteriormente, se inspiró en el Código Civil Argentino, Sánchez-Medal Urquiza, indica que la misma tiene tres aciertos:

"a) comprende la venta de cosas y derechos;

b) menciona las dos únicas obligaciones esenciales que nunca pueden faltar en la compraventa:

\*La de transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho, y

\*La de pagar el precio cierto en dinero; y

c) pero no se mencionan aquellas obligaciones que, aunque ordinariamente dimanen de la compraventa, pueden faltar en ella, tales como la obligación de entregar y la correlativa de recibir la cosa, que faltan ordinariamente cuando se trata de venta de derechos, así como la obligación de garantizar por evicción o por vicios ocultos, que pueden eliminarse por un pacto en contrario".<sup>17</sup>

Una vez establecido el concepto respectivo, que es dado por nuestra legislación, y que es adoptado por diversos autores, como Miguel Angel Zamora y Valencia, J. Ramón Sánchez-Medal Urquiza, Leopoldo Aguilar Carbajal, entre otros, quienes al conceptualizar a la compraventa la describen en base al concepto legal.

Es conveniente ahora realizar la clasificación del contrato materia del presente trabajo, para lo cual se mencionarán los más importantes.

El contrato de compraventa es:

- \*Bilateral.
- \*Oneroso.
- \*Conmutativo.
- \*Traslativo de dominio.
- \*Principal.
- \*Formal o consensual en su caso.
- \*Instantáneo ó de Tracto sucesivo.

Es un contrato BILATERAL, en virtud de que impone a las partes obligaciones y derechos recíprocos. De dicha reciprocidad resulta que la ejecución de la

17

SANCHEZ MEDAL URQUIZA, José Ramón. De los Contratos Civiles. 11a.ed. Ed. Porrúa., S.A., México, 1991. pág. 114

obligación de una de las partes depende de que la otra parte ejecute la que le corresponde. En consecuencia, ninguno de los obligados en el contrato bilateral puede ser obligado a cumplir, si la otra parte no cumple.

Es ONEROSO, en virtud de que se estipulan provechos y gravámenes tanto para el vendedor, como para el comprador.

En términos generales, la prestación del comprador siempre debe ser en dinero, aun cuando en derecho mexicano, se permite que dentro de dicha prestación entren otros bienes, siempre que "... la parte de numerario sea, igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa..."(art. 2250 del C.C.).

Generalmente es CONMUTATIVO, en virtud de que las prestaciones que se deben las partes, son ciertas desde que se celebra el contrato, es decir, es posible apreciar cuantitativamente y desde el momento de la celebración del contrato, los beneficios o pérdidas.

"Lo conmutativo no depende del criterio económico de que haya, provecho o perjuicio; que esta es un problema ajeno al derecho, que dependerá de un conjunto de causas posteriores a la celebración del contrato, y que, por consiguiente, no puede servir de criterio de clasificación, porque la determinación del beneficio o perjuicio es siempre contingente, especial en cada negocio, variable según las circunstancias económicas, según las alteraciones de los precios. Desde este punto de vista no habría ningún contrato conmutativo, porque nunca se podría tener la certeza de que se presentaría necesariamente un provecho. Por otra parte, es infantil decir que los contratos

commutativos son aquellos en que de antemano se sabe si existe provecho o perjuicio; nadie celebraría un contrato si previamente supiera que existía un beneficio necesario para la otra parte y un perjuicio para sí. La distinción estriba en que, en los contratos commutativos, las prestaciones son siempre determinadas." 16

Ya se ha establecido que generalmente es commutativo, salvo la compra de esperanza que tiene el carácter de aleatoria.

Es TRASLATIVO DE DOMINIO, ello se puede desprender precisamente del concepto de la misma, está es quizás la más importante característica, y ella opera respecto de las cosas que sean ciertas y determinadas, por mero efecto del contrato en el momento de su celebración, y cuando el contrato recae sobre cosas que no son ciertas y determinadas, en el momento en que se determinan con conocimiento del acreedor, ya comentado anteriormente.

No puede pactarse válidamente en un contrato de compraventa que no exista la transmisión ni la posibilidad de que no se realice, ya que la misma se lleva a cabo, por regla general, por el mero efecto de la celebración del contrato. Sin embargo, no obstante que dicha transmisión de propiedad del bien o de la titularidad del derecho es una característica de este contrato, pueden las partes diferir el efecto de dicha transmisión o hacerlo depender ya sea del cumplimiento de determinadas obligaciones de las partes o de la realización de un hecho que se prevea incierto para

16

ROJINA VILLEGAS, Rafael, Op.Cit. pag.155.



ellas en el momento de su celebración.

Es desde luego un contrato PRINCIPAL, en virtud de que no requiere para su existencia y validez de una obligación o de un contrato válidos previamente existentes. Es decir, el contrato existe por sí mismo, sin necesidad de otro.

Es FORMAL, cuando el objeto es un bien inmueble, y consensual, cuando recae sobre muebles. Resulta ser consensual en oposición a real, porque no se requiere de la entrega de la cosa para su perfeccionamiento; Así lo reconoce expresamente el artículo 2249 del Código Civil, cuando establece: "Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho", lo que quiere decir que basta con que las partes otorguen el consentimiento sobre la cosa y el precio, para que la compraventa sea perfecta y para que la obligación de entregar la cosa sea una consecuencia de la celebración del contrato.

Es CONSENSUAL cuando el objeto de la compraventa lo constituyen los bienes muebles, según se desprende del artículo 2316 del Código Civil interpretado a "contrario sensu", al señalar: "El contrato de compra-venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble."

Ahora bien, respecto a los bienes inmuebles, en este caso el contrato es formal, la cual consiste en que debe constar por escrito, pero este puede ser en documento público o privado, dependiendo del monto de la operación, para lo cual existen dos reglas a seguir:

1.- Cuando el valor del bien asciende hasta la cantidad equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario diario mínimo general vigente, se otorgará en un contrato privado celebrado ante dos testigos y ratificadas las firmas debidamente por los medios que indica la ley.

2.- Cuando el valor del bien excede a la cantidad equivalente a trescientos sesenta veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, deberá otorgarse en escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

En ocasiones es INSTANTANEO, cuando produce todos sus efectos al celebrarse el contrato (compraventa al contado), y en otras es de TRACTO SUCESIVO, cuando los efectos del contrato se producen a través del tiempo (compraventa en abonos).

#### **B) ELEMENTOS.**

Todo contrato se integra con elementos de existencia, también llamados esenciales o estructurales, es decir, aquellos indispensables para que haya contrato, los cuales nos los establece el Código Civil, en su artículo 1794 que a la letra dice:

"Para la existencia del contrato se requiere:

- I.- Consentimiento,
- II.- Objeto que pueda ser materia del contrato."

Y aunque el mencionado artículo no lo indica, en

el contrato de matrimonio, -como es manejado en el mismo ordenamiento legal-, es necesario como elemento esencial la solemnidad en el mismo. Este es el único caso, considerando al matrimonio como un contrato, que requiere de solemnidad, la que consiste precisamente en que el "contrato", se celebre ante el Oficial del Registro Civil.

También como parte de la estructura de los elementos del contrato, tenemos a los llamados de validez, los que no impiden que el contrato nazca, sin embargo si provocan su ineficacia. Es decir, pueden generar a su falta, nulidad absoluta o nulidad relativa según sea el caso; los cuales los encontramos, al interpretar a contrario sensu, lo señalado en el artículo 1795 del Código Civil, que los menciona de la siguiente forma:

"El contrato puede ser invalidado:

- I.- Por incapacidad legal de las partes ó de una de ellas;
- II.- Por vicios del consentimiento;
- III.- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;
- IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece."

Es decir, que los elementos de validez de todo contrato son:

- a) Capacidad legal de las partes.
- b) Ausencia de vicios en el consentimiento.
- c) La licitud en el objeto, motivo o fin, y
- d) Que el consentimiento sea manifestado en la forma que la ley establece.

Ahora bien, una vez establecidos los elementos tanto esenciales como de validez, pasaremos a analizar los mismos, enfocándolos a la materia del presente trabajo, es decir, al contrato de compraventa.

#### **ELEMENTOS DE EXISTENCIA.**

Iniciaremos pues, con el CONSENTIMIENTO, que "es el acuerdo de voluntades entre las partes, sobre la creación de obligaciones las cuales consisten, para una de dichas partes, en la transferencia de la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, y para la otra en el pago de un precio cierto y en dinero." 17

Lo que quiere decir que la voluntad del vendedor tiene que ir encaminada a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, y la voluntad del que adquiere, en este caso el comprador a pagar por esa transmisión un precio cierto y en dinero.

Se considera que no hay consentimiento cuando existe un error sobre la naturaleza del contrato o la identidad del objeto, lo que origina la inexistencia de la compraventa con sus características clásicas, o sea, no se producen efectos jurídicos y la misma opera de pleno derecho.

-----  
17

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo.  
Op.Cit. pág. 86.

## OBJETO:

El segundo elemento de existencia del contrato es el objeto, el cual según Bernardo Pérez Fernández del Castillo, debe ser analizado en base a dos categorías que él menciona: el objeto jurídico y el objeto material, de los cuales el primero lo divide al igual que diversos autores en: objeto directo que propiamente es la creación de obligaciones, y en este sentido hay que recordar que el contrato es una forma de crear las mismas, y en el objeto indirecto del contrato de compraventa consistente en dar: para una de las partes la cosa vendida, y para la otra el precio cierto y en dinero.

A su vez el mismo autor define al objeto material como: "la cosa que se tiene que dar".<sup>18</sup>

Por su parte Ricardo Treviño al igual que Miguel Angel Zamora y Valencia y Rojina Villegas, establecen que el objeto puede ser únicamente directo o indirecto; señalando que "el objeto directo en la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa ó un derecho, por una parte, y de pagar un precio cierto y en dinero por la otra. El indirecto respecto al contrato, y el indirecto respecto a la obligación, están constituidos por la cosa, y el precio, respectivamente." <sup>19</sup>

---

<sup>18</sup>  
Idem. pág. 87

<sup>19</sup>  
TREVINO GARCIA, Ricardo; Contratos Civiles y sus Generalidades. Tomo I. Ed. Font., S.A., Guadalajara, Jalisco. México, 1982. pág. 111.

Es decir, el objeto directo es la conducta de los contratantes, que es para el vendedor entregar un bien ó documentar la titularidad de un derecho, y para el comprador es pagar un precio cierto y en dinero; y el objeto indirecto resulta ser la cosa y el precio, como contenido de tal conducta.

El objeto indirecto del contrato lo deducimos del artículo 1824 del Código Civil, al imponer las obligaciones de dar una cosa, de prestar un hecho ó de constituir simples abstenciones. En tanto que crear ó transmitir derechos y obligaciones es el objeto directo del contrato.

Retomando nuevamente el objeto material, el artículo 1825 del Código Civil, establece los tres requisitos que debe reunir la cosa material objeto del contrato:

1o.- Que exista en la naturaleza, que consiste en que el objeto materia del contrato, debe ser posible físicamente, es decir, que exista en el momento de la celebración del contrato ó que sea susceptible de existir. So pena de causar la inexistencia del contrato por ausencia de uno de los requisitos esenciales del mismo, según lo manifiesta el artículo 1794. A pesar de ello, es posible que algunas cosas que al momento de la celebración del contrato no existan, pueden ser objeto de contrato como ocurre con las cosas futuras, así lo dispone el artículo 1826. Independientemente de ello, el código señala otra hipótesis en su art. 2792 relativo al contrato de compraventa de esperanza, donde se espera que el objeto llegue a existir.

20.- La cosa objeto del contrato debe ser determinada ó determinable en cuanto a su especie, para de esta manera individualizarla dentro de un género de cosas.

Se entiende que la cosa es determinada, cuando se especifica señalándola concretamente de modo que se conozca en su individualidad. Y es determinable en cuanto a su especie, cuando en el contrato se han establecido las bases para determinar aquélla, sin que para ello se requiera nuevo acuerdo de las partes.

Ahora bien, se entiende especie a una limitación del género o sea una individualización en cuanto a la cantidad y calidad, esto es porque sea contado, pesado ó medido. En los contratos traslativos de dominio no se transmite la propiedad de los géneros hasta que no sean individualizados con conocimiento del acreedor, tal como lo indica el artículo 2015 del Código Civil del Distrito Federal.

30.- Por último, la cosa debe estar en el comercio, y cabe señalar que la cosa se encuentra fuera del comercio, bien por naturaleza o bien por disposición de la ley (Artículo 748 del C.C.).

Se entiende que están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley las que ella declara irreductibles a propiedad particular. Art. 749 del C.C.

Respecto del precio que la parte compradora debe dar, ya se estableció que debe ser cierto y en dinero. Entendiéndose por CIERTO, esto es, que sea verdadero.

Esto significa, como expresa Segovia, que sea "determinado ó determinable", es decir, puede estar cuantificado o tenerse las bases para cuantificarlo, y por lo tanto el mismo no debe ser simulado, pues es un contrato comutativo, de lo contrario se puede dar la lesión, la que se verifica, cuando no hay un equilibrio, en lo que uno da y otro recibe, y puede ser de dos tipos:

Objetiva: Que se da cuando se observa la desproporción.

Subjetiva: En esta, además de existir la desproporción, existe un elemento: que es el abuso, donde alguien obtiene un beneficio abusando de la situación del otro.

Y en este caso estamos hablando de una lesión subjetiva, en virtud de que una de las partes abusa de otra, obteniendo un beneficio propio, resultado de la desproporción.

Que deba ser en DINERO, significa que debe pagarse en la moneda nacional de curso vigente, con moneda extranjera, ó con títulos de crédito, como cheque, pagare ó letra de cambio (estos salvo buen cobro). Lo que deberá ser en su totalidad ó bien la parte mayor del precio de la cosa, y el resto con la entrega de una cosa. Ya que de ser al contrario, es decir, que la cosa dada como parte del precio supere la operación, estaríamos en presencia no de un contrato de compraventa sino de una permuta.



La fijación del precio corresponde a la libre voluntad de ambas partes, ya que el artículo 2254 del ordenamiento multicitado, prohíbe el señalamiento del precio por el arbitrio de uno de los contratantes, ello con ciertas restricciones, como claro, que sea cierto y en dinero.

Puede ser también que se deje a un tercero la fijación del precio como lo establecen los artículos 2251 y 2252 del cuerpo legal mencionado.

### **ELEMENTOS DE VALIDEZ.**

En cuanto a estos elementos, considero que son sólo de interés analizar la capacidad de las partes y las formalidades, en virtud de que respecto de los demás elementos en estudio, nuestro Código Civil, sigue las reglas generales en cuanto a la compraventa.

### **LA CAPACIDAD.**

Como es sabido, existen dos tipos de capacidades, una denominada de goce, y otra de ejercicio, sin embargo, cuando nos referimos a la capacidad como elemento de validez, no se habla de la primera capacidad mencionada, sino a la capacidad de ejercicio, y esta es la posibilidad de ejercer de manera personal los derechos y obligaciones de una persona.

Ahora bien, en relación a este apartado, la doctrina estudia dos problemas especiales, referentes a la compraventa:

- a) Requisitos para ciertas adquisiciones.
- b) Prohibiciones de vender y comprar.

### **Requisitos que deben llenar ciertas adquisiciones**

I.- Adquisiciones de bienes inmuebles por extranjeros. Según lo dispone el artículo 2274 del C.C. los extranjeros y las personas morales no pueden adquirir bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 constitucional, y sus leyes reglamentarias. Esto es, se impone a dichas personas las restricciones que con detalle se señalan en la ley orgánica de las fracciones I y IV del art. 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Que en síntesis se refiera a que los extranjeros y las personas morales constituidas de acuerdo con las leyes mexicanas, sólo podrán adquirir bienes raíces si convienen ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, en considerarse como mexicano respecto de dichos bienes y el no invocar la protección de su gobierno, bajo la pena de perderlos en beneficio de la nación en caso de faltar al convenio.

El artículo mencionado establece que por ningún motivo el extranjero podrá comprar inmuebles en una franja de 100km de la frontera y 50km de las playas.

II.- Adquisición de los derechos de copropiedad. Para que pueda celebrarse válidamente el contrato de compraventa del derecho de los copropietarios, es

necesario que se cumpla con lo que dispone los artículos 973 y 974 del C.C., esté es respetar el derecho del tanto.

#### **Prohibiciones de vender y comprar.**

La adquisición de bienes que son objeto de juicio. Tal como lo establece el art. 2276 del C.C. "los magistrados, los jueces, el ministerio público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos, no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes". Esta resulta ser una incapacidad especial, debido a la parcialidad por la posición en que dichas personas se encuentran para que en un momento dado no coaccionen al vendedor a un precio y condiciones menos favorables, abusando precisamente del puesto o la ascendencia en que ellos se encuentran colocados.

Aún con lo establecido en el artículo anterior, existe una excepción, que establece el art. 2277 del mismo ordenamiento legal, que a la letra dice:

" Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior, la venta o cesión de acciones hereditarias cuando sean coherederos las personas mencionadas, o de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad".

II.- De las adquisiciones denominadas como contratos consigo mismo, que se llevan a cabo cuando determinadas personas adquieren bienes de los que tienen el manejo y por lo tanto contacto directo con los mismos, y ello se debe a cuestiones de moralidad.

para evitar fraudes, en virtud de que seria una autocontratación, ya que realizarían un contrato con ellos mismos, lo que podria originar un desequilibrio en la economía del propietario y, en este sentido, existen casos específicos, como son: el del padre que adquiere bienes de su hijo sujeto a patria potestad, la adquisición por los representantes, respecto de los bienes de sus representados. De manera sistemática se refiere a lo anterior el artículo 2280 del ordenamiento legal citado al establecer:

" No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:

- \* Los tutores y curadores;
- \* Los mandatarios;
- \* Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;
- \* Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;
- \* Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia;
  
- \* Los empleados públicos."

III.- Para las instituciones de beneficencia la prohibición comprende todo lo que no sea indispensable para su objeto.

IV.- Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.

#### **FORMALIDADES.**

La ley en su artículo 2316 señala que: " El

contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble".

De conformidad con este proveido, la venta de bienes muebles no requiere formalidad alguna, esto es, puede válidamente realizarse en forma verbal o escrita.

Sin embargo, respecto de la compraventa de inmuebles la ley señala una serie de formalidades que dependen del monto de la operación:

1.- En contrato privado celebrado ante dos testigos y ratificadas las firmas ante notario, juez competente ó el registro público de la propiedad, si el bien inmueble asciende hasta 365 veces el salario mínimo al momento de la operación. Lo que se encuentra reglamentado en los artículos 2317, 2318 y 2319 del Código Civil.

2.- Cuando el valor del inmueble excede de 365 veces del salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en el momento de la operación, se realizará en escritura pública. Así lo indican los artículos 2320 y 78 de Código Civil y de la Ley del Notariado respectivamente.

Ahora bien, el artículo 2317 en su párrafo segundo, nos indica que cuando se trate de enajenaciones realizadas con el Departamento del Distrito Federal, para la construcción del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, cuyo valor máximo sea equivalente a tres mil seiscientos cincuenta veces el importe del salario

contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble".

De conformidad con este proveído, la venta de bienes muebles no requiere formalidad alguna, esto es, puede válidamente realizarse en forma verbal o escrita.

Sin embargo, respecto de la compraventa de inmuebles la ley señala una serie de formalidades que dependen del monto de la operación:

1.- En contrato privado celebrado ante dos testigos y ratificadas las firmas ante notario, juez competente ó el registro público de la propiedad, si el bien inmueble asciende hasta 365 veces el salario mínimo al momento de la operación. Lo que se encuentra reglamentado en los artículos 2317, 2318 y 2319 del Código Civil.

2.- Cuando el valor del inmueble excede de 365 veces del salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en el momento de la operación, se realizará en escritura pública. Así lo indican los artículos 2320 y 78 de Código Civil y de la Ley del Notariado respectivamente.

Ahora bien, el artículo 2317 en su párrafo segundo, nos indica que cuando se trate de enajenaciones realizadas con el Departamento del Distrito Federal, para la construcción del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, cuyo valor máximo sea equivalente a tres mil seiscientos cincuenta veces el importe del salario

### C) OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES.

Por ser el contrato de compraventa un contrato bilateral, ello implica que el mismo produce obligaciones y derechos recíprocos, por lo que señalaremos primeramente las obligaciones de ambas partes é inmediatamente después los derechos.

#### OBLIGACIONES DEL VENDEDOR:

El artículo 2283 del Código Civil, señala cuales son al establecer:

"El vendedor está obligado:

- I.- A entregar al comprador la cosa vendida;
- II.- A garantizar las calidades de la cosa;
- III.-A prestar la evicción."

Existen otras obligaciones del vendedor que el artículo en mención no indica, como es por ejemplo:

Transmitir la propiedad de la cosa ó derechos, la que más adelante mencionaré.

- I.- Entregar la cosa.

Dicha obligación está señalada expresamente en los artículos del 2283 al 2292 de la ley en cita.

"Puede considerarse que la razón de ser y motivo determinante, y primordial de este contrato, es que el comprador obtenga la posesión de la cosa, objeto del contrato, para que esté en posibilidad efectiva de usar y gozar de ella, haciendo ejercicio así de sus

derechos de propietario, aún cuando lo haga con las modalidades y limitaciones que fijen las leyes."

21

Existe jurídicamente tres tipos de entrega, la real, jurídica y virtual.

a) Real, es la entrega material.

b) Jurídica cuando la ley así lo considera.

c) Virtual desde que el comprador acepte que la cosa quede a su disposición.

El vendedor no está obligado a entregar la cosa si no ha recibido el precio. Los gastos que la entrega genere, serán pagados a costa del vendedor, así lo dispone el artículo 2285 del Código Civil.

Puede válidamente celebrarse un contrato de compraventa, sin que al momento de perfeccionarse la misma, el vendedor entregue la cosa y sin que se pacte el momento, el lugar y el modo de la entrega, es entonces, cuando la ley suple dicha falta, de la siguiente manera:

a) Lugar.- La entrega debe hacerse en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió, salvo convenio en contrario.

b) Tiempo.- Cuando no se establezca este, el vendedor deberá entregar la cosa cuando reciba el precio ó cuando se lo solicite el comprador, ya que si el vendedor la conserva sólo tendrá los derechos y las

-----

21

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Contratos Civiles. 4a.ed., Ed., Porrúa, S.A., México, 1992. pág. 92.



obligaciones de un depositario, y este sólo tiene la obligación de entregar la cosa cuando el depositante se lo solicita.

c) Modo.- El vendedor tiene la obligación de entregar precisamente la cosa materia del contrato, y no está el adquirente obligado a recibir otra, aunque la que se le pretenda entregar, sea de mayor valor y la debe entregar en el estado en que se hallaba al perfeccionamiento del contrato, con todos los frutos producidos desde ese momento y con los rendimientos, acciones y títulos de la misma cosa.

## II.- Garantizar las cualidades de la cosa.

Debe el vendedor responder de los defectos ocultos de ésta que la hagan impropia para el uso a que se destina, ó que disminuya ese uso, y que de haberlos conocido el comprador no hubiera efectuado la compraventa ó hubiera pagado menos por él.

## III.- A prestar la evicción.

El vendedor tiene que pagar los daños y perjuicios causados al adquirente cuando exista evicción, ya sea total o parcial. Es decir, si el comprador es desposeído del objeto que compró, por un tercero con mejor derecho y anterior al de él y que sea reconocido por sentencia, el vendedor pagará los gastos efectuados por el comprador en el juicio y deberá devolver el precio que había recibido, además de los daños y perjuicios.

Independientemente de las obligaciones anteriores la ley en diversos artículos establece otras a cargo

del vendedor como son:

IV.- Conservar la cosa ó custodiarla mientras se entrega, puesto que ya no es suya, y por último:

V.- Transmitir la propiedad de la cosa ó derechos.

Esta, más que una obligación, como la manejan varios autores, tales como Olave Ibarra, Rojina Villegas, Zamora y Valencia, entre otros, considero y a reserva de profundizar más adelante, que ello es un efecto derivado del contrato, y no una obligación, ya que de la propia lectura del artículo 2014 del C.C., se desprende que "la traslación de la propiedad se verificara entre los contratantes, por mero efecto del contrato...", sin embargo podemos considerar que a toda regla general, existen siempre determinadas excepciones, tales como la compraventa con reserva de dominio y la compraventa de cosas aún no determinadas, en las cuales dicha transmisión se verificará con posterioridad, y en donde si existe la obligación a cargo del vendedor.

VI.- Pagar la mitad de los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario, sin embargo en la práctica es frecuente que todos los gastos al respecto corran a cargo del comprador, ya que es a él a quién le interesa esta, ello claro, a excepción del Impuesto Sobre la Renta, a cargo del vendedor.

VII.- Pago de los impuestos en general, que con motivo de la venta se originen, tal es el caso por ejemplo del Impuesto Sobre la Renta, que cause por la utilidad que obtenga en la enajenación, así como el

pago del Impuesto al Valor Agregado, entre otros.

### OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

I.- Pagar el precio.- Lo que deberá hacer en la forma, tiempo y lugar convenidos ó a falta de este en el que se entregue la cosa.

II.-Recibir la cosa.- Aunque específicamente en el derecho mexicano no se establece que está sea una obligación del comprador, el artículo 2292 del Código Civil, expresa que el adquirente, deberá resarcir al vendedor los gastos de bodega, graneros etc., si se constituyó en mora de recibir, lo que nos lleva a pensar que resulta ser una obligación para este.

Bernardo Pérez, señala que "si el comprador no recibe la cosa enajenada en el plazo fijado, su incumplimiento, por analogía, produce los efectos del arrendador que no recibe la devolución de la cosa alquilada."<sup>22</sup>

III.- Pagar por mitad los honorarios y los derechos de registro de la escritura. Ello ha quedado indicado en las obligaciones del vendedor, y aún cuando le corresponden el 50% (salvo convenio en contrario), en la práctica, como se mencionó, el comprador corre con todos los gastos, impuestos derechos y honorarios, con la excepción ya señalada.

IV.- Pagar los impuestos de adquisición de bienes

Op. Cit. pag. 117

inmuebles, al valor agregado, cuando se trata de construcciones no destinadas a casa habitación y el Impuesto Sobre la Renta, por la utilidad que se genere entre el precio de adquisición y el avalúo de la finca.

Una vez indicadas las obligaciones de las partes, corresponde ahora el estudio de los derechos de ambas partes.

### LOS DERECHOS DEL VENDEDOR.

Ya antes se indicó que la bilateralidad del contrato en estudio, también implica derechos para los contratantes. Por lo tanto los derechos del vendedor son:

I.- Como primera tenemos por ende, que todas las obligaciones en torno al cumplimiento del contrato, a cargo del comprador son derechos que puede ejercitar el vendedor.

II.- En caso de que el comprador haya sido declarado en estado de concurso, el vendedor tiene derecho a que se le pague en forma preferente el precio o su saldo, de los bienes vendidos y no pagados, si hace su reclamación dentro de los sesenta días siguientes a la venta, si se hizo al contado, ó del vencimiento, si la venta fué a plazo.

III.-Derecho a retener, o sea a no entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio, salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago, o que no obstante que se haya señalado, se descubra que el comprador se halla en estado de insolvencia de suerte que el vendedor corra inminente

riesgo de perder el precio, a no ser que el comprador le dé fianza de pagar al plazo convenido. (Artículos 2286 y 2287 del Código Civil).

IV.- Por último, el vendedor tiene derecho, en caso de incumplimiento en las obligaciones del comprador, de demandar la ejecución forzosa ó la resolución del contrato con el pago de daños y perjuicios, en ambos casos, lo que analizaremos a mayor abundancia más adelante.

#### **DERECHOS DEL COMPRADOR.**

I.- Igualmente todas las obligaciones a cargo del vendedor, resultan ser derechos del comprador.

II.- El comprador tiene derecho a suspender el pago si aún no lo ha hecho, cuando en el contrato se ha señalado plazo para el pago, si fuere perturbado en su posesión o derecho o tuviere justo temor de serlo, mientras el vendedor no le asegure la posesión o le de fianza, salvo convenio en contrario (artículo 2299), y:

III.-Por último, tiene derecho el comprador, en caso de incumplimiento de las obligaciones del vendedor, de demandar la ejecución forzosa o la resolución del contrato con el pago de los daños y perjuicios que correspondan, en ambos casos. (Artículo 1949 del C.C.), lo que en el contrato de compraventa en abonos resulta ser injusto para el comprador.

#### D) MODALIDADES DE LA COMPRA-VENTA.

Este título por nuestro Código está indicado, como "algunas modalidades de la compraventa", ya que efectivamente, son algunas de las que libremente las partes pueden decidir adoptar, acorde al principio de autonomía de la voluntad. Es decir, la ley no trata una enumeración limitativa, ya que las partes pueden pactar otras diversas a las reglamentadas por el Código Civil, a las que limita únicamente con las reglas del orden público y las buenas costumbres. Modalidades que a continuación y en síntesis señalaremos:

##### a) COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

Es aquel en el cual las partes, mediante un pacto expreso, modifican el efecto traslativo de dominio, haciéndolo depender del cumplimiento de una obligación por parte del comprador.

Por su parte Leopoldo Aguilar Carbajal señala que esta modalidad "consiste en que la transmisión de la propiedad, en la compraventa, queda supeditada a la realización de una condición suspensiva, que consiste, o bien en el pago del precio o en cualquier otra lícita posible y que no coarte la libertad de contratar."<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. 3ra. ed. Ed. Porrúa, S.A., México, 1982.p.106

La condición puede consistir, en el pago del precio, ya sea en forma total o parcial. El artículo 2312 permite al vendedor el reservarse la propiedad hasta que esta condición se cumpla.

"Esta modalidad tiene una ventaja para el comprador; éste puede tener y usar la cosa, con la limitación, de que no puede obviamente disponer de ella. Mientras está en su poder será considerado como arrendatario de la cosa. A su vez, el vendedor, mientras no se cumpla el plazo para el pago, no podrá enajenar dicho bien (art. 2312)." 24

Ello se debe a que el comprador sólo ha recibido la posesión, pero no la propiedad de la cosa vendida, y por lo tanto, como aún no es dueño, no tendrá derecho de enajenarla, porque es una cosa ajena.

Ahora bien, para que dicha compraventa con reserva de dominio surta efectos contra terceros, y se trata de los casos que indica el artículo 2310 en sus fracciones I y II, es necesario que la cláusula sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad, ya que si no se inscribe se considerará que el comprador tiene plena disposición del bien.

Los casos a que se refiere el numeral citado son:

I.- Si la venta es de bienes inmuebles, y

---

24  
OLAVE IBARRA, Olaf Sergio. Obligaciones y Contratos Civiles: Nociones; Ed. Banca y Comercio S.A., 3ra. ed. México 1990, pag.92.

II.-Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitante.

Si la transmisión de la propiedad se debe a la condición de pago del precio, se aplicarán las reglas que se establecen en el artículo 2311 del Código Civil, materia del presente trabajo.

#### b) COMPRAVENTA EN ABONOS.

Esta modalidad se refiere a que el pago del precio de la compraventa, se verifica en dos ó más exhibiciones. Por su parte Aguilar considera que "es un contrato de compraventa que tiene la modalidad de que el precio de la cosa se va pagando en partidas y a intervalos de tiempo regulares ó irregulares, en cuanto a su monto y plazo, el dominio de ella, casi siempre, se transfiere desde luego." <sup>25</sup>

A este último respecto Olave Ibarra señala "que la propiedad ya es transmitida desde el momento de celebrar el contrato. Puede decirse que es semejante a la modalidad anterior, sólo que en este, el vendedor no se reserva el dominio. Podría llamarse "venta en abonos, sin reserva de dominio", y agrega que "en la venta en abonos el comprador puede legítimamente disponer de la cosa, puesto que es suya". <sup>26</sup>

El punto de vista de este autor antes mencionado, es muy respetable, sin embargo en la vida

-----

<sup>25</sup>

AGUILAR CARBAJAL. Op.Cit. pág. 108.

<sup>26</sup>

OLAVE IBARRA, Olaf Sergio. Op.Cit. p.92



práctica se suelen realizar contratos de compraventa en abonos con reserva de dominio, lo que realmente ocurre, es que se puede dar el caso de que la compraventa a que se hace referencia, sea con o sin la reserva mencionada, lo que en algún momento podría prestarse a confusión.

Sin embargo, la venta en abonos consista sólo en que el precio se cubra en exhibiciones periódicas, por lo que la misma se combina con el pacto comisorio expreso, que se refiere a la rescisión que del contrato se podrá hacer en caso de incumplimiento. "Dicho pacto supone necesariamente que se ha transmitido el dominio", comenta el maestro Rojina Villegas, y agrega "que no puede combinarse la venta en abonos con pacto comisorio, con la reserva de dominio, porque serían dos modalidades contradictorias". \*\*

Sobre el particular, también es cierto que la ley consagra el pacto comisorio tácito en su artículo 1949 del Código Civil, y dicha disposición es también aplicable en el contrato de compraventa con reserva de dominio, cuando dicha transmisión se condicionó al pago total de la operación, y si dicha compraventa fué también pactada en pagos periódicos, observándolo a la inversa, estaríamos ante una compraventa en abonos, con reserva de dominio, para la cual en caso de incumplimiento, y al no haberse asentado la cláusula expresa, se aplicará el proveído ya mencionado.

..

ROJINA VILLEGAS. Rafael. Op.Cit. p.372.

Independientemente de lo anterior, siempre es necesario que exista el pacto comisorio expreso, es decir que en el propio contrato se establezca la cláusula de rescisión del contrato en el caso de incumplimiento, para que ella surta efectos contra terceros de buena fé, y para lo cual deberá también estar inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

### **c) COMPRAVENTA CON PACTO DE PREFERENCIA.**

De acuerdo con esta modalidad, resulta válido el pacto en que se estipula que en el caso de venta del bien que fué enajenado, el vendedor será preferido en igualdad de condiciones a cualquier otro comprador. (Art. 2302 del C.C.).

El derecho de preferencia que la ley otorga, se debe hacer valer dentro del término de tres días, si la cosa fuere mueble y de diez si fuera inmueble, a partir del momento en que el comprador la hubiere hecho saber la oferta.

Este derecho que goza el vendedor en la primera venta, no puede cederlo, ni pasarlo a sus herederos.

Si el bien ha sido vendido, no considerando el derecho de preferencia, la nueva venta será válida, pero el enajenante respondera por dicha violación con el pago de daños y perjuicios, tal como lo establece el artículo 2305 del Código Civil que a la letra dice:

"Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al

que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida; pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados".

El hacer saber de una manera fehaciente significa que la notificación efectuada pueda ser probada en juicio, es decir, ya sea por notario o ante testigos, por medio de escrito cuya copia sea firmada como acuse de recibo del original por el notificado, por telegrama, si el original del telegrama contiene la firma del vendedor, y por último es también válida la realizada en forma verbal, siempre y cuando se pueda probar ante el juez que la misma se realizó.

La modalidad en estudio no debe confundirse con el pacto de retroventa a que se refiere el numeral 2302, que está prohibida en nuestro derecho.

#### **d) COMPRAVENTA DE ESPERANZA Y DE COSA FUTURA.**

Esta modalidad representa dos situaciones jurídicas distintas:

- a) Compra de esperanza,
- b) Compraventa de cosas futuras.

La primera está regulada en el artículo 2792 que señala: "Se llama compra de esperanza al contrato que tiene por objeto adquirir por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el

tiempo fijado, tomando el comprador para si el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien, los productos inciertos de un hecho, que puedan estimarse en dinero".

Como se puede apreciar, dicha compra se limita a los frutos y productos de una cosa. En cambio la compra de cosa futura, la regula el artículo 2309 que dice:

"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".

La palabra "cosas" se refiere aquí a la cosa misma, no sólo a los frutos que produzca, como en el caso de la compra de esperanza. Es decir, esta última se refiere a los frutos ó productos' y la compra de cosa futura, a la cosa misma (al objeto).

Para estas dos situaciones se aplica que el comprador se arriesga a que esos frutos ó bien la cosa no llegue a existir y, sin embargo, el vendedor tiene derecho al precio.

A primera vista se entendería que como es posible, que se considere existente a un contrato donde su objeto es futuro, elemento que resulta esencial para el contrato, ello aunado a que independientemente de esto el comprador tiene la obligación de pagar el precio. Ello obedezca a que como se indicó en su

oportunidad, este contrato es de carácter aleatorio, es decir se desconoce si las cosas efectivamente llegarán a existir y en consecuencia las pérdidas y ganancias al momento de celebrarlo, son igualmente desconocidas.

Lo anterior es sumamente cuestionable, sin embargo, lo cierto es que nuestra legislación la admite.

#### **e) COMPRAVENTA CON PACTO DE NO VENDER A DETERMINADA PERSONA.**

Esta modalidad, es una excepción en nuestro derecho debido a que se le impone, una incapacidad especial al comprador original, para vender a una persona determinada. Sin embargo es nula la cláusula que estipula que no se podrá vender a ninguna persona, tal como lo establece el artículo 2310 del Código Civil, que a la letra dice:

"Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona; pero es nula la cláusula en que se estipule que no pueda venderse a persona alguna."

La última parte del artículo transcrito es de orden público, y es sumamente justa, en virtud de que de permitirse, ello invalidaría la libertad de disposición de la cosa adquirida que es inherente a la calidad que el comprador tiene ahora, es decir, de dueño, y ello forma la parte medular del derecho de propiedad.

## F) COMPRAVENTA A VISTAS.

Se presenta en cosas que se suelen gustar, pesar o medir, pero produce sus efectos, hasta que se hayan pesado, gustado o medido, los objetos vendidos.

En esta modalidad, existen autores que la consideran como sujeta a una condición suspensiva, la que consiste en que los objetos, deben precisamente ser gustados, pesados o medidos.

Sin embargo hay otros que consideran que en esta modalidad se afecta al consentimiento mismo, pues éste no se presta sino hasta el momento en que las cosas sean gustadas, pesadas o medidas; y por ende, al momento de celebrarse dicho contrato no existe el consentimiento, en consecuencia, es inexistente.

Existe una tercera posición, esta es la ecléctica, la que se basa en que respecto a las cosas que se acostumbra gustar, no existe al celebrarse el contrato el consentimiento, sino hasta que las cosas hayan sido gustadas, sin embargo en el caso de las cosas que se acostumbra pesar o medir, el contrato está sujeto a una condición suspensiva, que consiste en que las cosas se pesen ó se midan.

En el caso de las cosas que se acostumbran gustar, si aceptamos que no existe en estas el consentimiento, sino hasta que sean gustadas, y por algún caso fortuito las cosas se pierden, en este caso el vendedor, que es el dueño, sufriría la pérdida, ello de acuerdo con el principio de que las cosas perecen para su dueño.

En el otro supuesto, si aceptamos que las cosas que se acostumbra pesar ó medir, están sujetas a condición suspensiva, y ellas se pierden por caso fortuito antes de que la condición se cumpla, el vendedor es el dueño y por lo tanto de acuerdo a lo anterior, sería él quien asumiría la pérdida; sin embargo, si la cosa perece cuando la condición ya se cumplió, el que sufre la pérdida es el comprador, que en este caso ya es el dueño. Si se trató de las cosas que no han sido determinadas ni ciertas, o sea los géneros, ellos nunca perecen y, por lo tanto si se pierden por caso fortuito o fuerza mayor, la pérdida será siempre para el vendedor.

En el caso de ésta compraventa, en las cosas que se acostumbra gustar, estamos en una situación puramente subjetiva, en virtud de que ello sólo obedece a gustos del comprador. Sin embargo en el segundo caso, en las cosas que se acostumbra medir ó pesar, la situación es objetiva, ya que las operaciones le incumben tanto al comprador como al vendedor.

#### **g) COMPRAVENTA SOBRE MUESTRAS.**

Esta modalidad se lleva a cabo cuando los contratantes se ponen de acuerdo, sólo sobre una parte del objeto, al cual se le denomina "muestra", trozo o porción de un género, producto o mercancía; o bien sobre su descripción, precisando todas sus circunstancias, requisitos, atributos y datos que pueden identificarlo.

Nuestro Código Civil, la regula en su artículo 2258, que establece: "Cuando se trate de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos, el contrato podrá hacerse sobre muestras.

En caso de desavenencia entre los contratantes, dos peritos nombrados uno por cada parte, y un tercero, para el caso de discordia, nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconvención de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato".

Este artículo se refiere a las ventas sobre muestrario en las que la mercancía debe tener las características que coincidan con las de la muestra.

Este contrato se caracteriza porque no se tiene a la vista la cosa comprada. Sin embargo una vez entregada la mercancía, si llegase a existir desavenencia entre los contratantes, de aquella con la muestra, se resolverá por medio de prueba pericial.

También de esta modalidad se ocupa el artículo 373 del Código de Comercio en vigor, al establecer: "las compraventas que se hicieran sobre muestras o calidades de mercancías determinadas y conocidas en el comercio se tendrán por perfeccionadas por el solo consentimiento de las partes.  
. . ."

Comparando este artículo con el anterior, nos percatamos de que el Código Civil se inspiró en el de Comercio.



En caso de que el objeto no sea conforme a la muestra, el contrato no es inexistente, sino simplemente habrá incumplimiento por parte del vendedor con todas las responsabilidades que esto le acarrea. En este caso el comprador podrá exigir la entrega de las cosas judicialmente, o bien el pago de daños y perjuicios, con la devolución del precio.

#### **h) COMPRAVENTA POR ACERVO Y A LA VISTA.**

Esta modalidad esta regulada en el articulo 2259 del Código Civil que señala:

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

Esta modalidad se refiere a la compraventa que se hace sólo a la vista, a puerta cerrada, cualquiera que sea la cantidad que se encuentra en la bodega o recipiente, etc.,

Esta compraventa tiene por objeto un conjunto de bienes homogéneos o heterogéneos, ya sean de la misma especie y calidad o bien de especies y calidades distintas, es un conjunto, un montón de cosas diversas. Y tan pronto como los contratantes se pongan de acuerdo en el precio, se entenderá realizada la venta y el comprador no podrá alegar que en el acervo

no encontró la cantidad, peso o medida que él calculaba. Y por lo anterior no podrá el comprador pedir la rescisión del contrato, ya que esta acción solamente procede en el caso de que una de las partes no cumpliera con aquello a lo que se encuentra obligada.

#### **i) VENTA JUDICIAL.**

Este apartado está regido en el artículo 2023 del Código Civil que consagra:

"Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate público, se regirán 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 regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles".

La venta judicial, es considerada para algunos autores, como una modalidad y para otros es una figura jurídica distinta que ni siquiera se encuentra dentro de los contratos, ya que se debe más bien al procedimiento de cumplimiento forzoso, por causas generalmente del incumplimiento de un deudor.

Es aquí donde el juez, quien se substituye en la voluntad del vendedor, y firmará el documento, para que el comprador compruebe la propiedad del bien que se ha adquirido en subasta pública, cuando el dueño no lo haga .

El maestro Rojina Villegas la considera como "un acto jurídico de autoridad que se presenta con las características propias de estos actos, de tal manera que se realiza sin la conformidad del dueño de la cosa", y agrega: "que no existe el consentimiento que es el elemento esencial de todo contrato y, en consecuencia, no podemos hablar de un acto de esa naturaleza". 36

La venta judicial es más bien una enajenación derivada de un acto de autoridad. Sin embargo no obstante esto, el dueño tendrá todas las obligaciones que le corresponde a un vendedor ordinario.

Por otra parte es acertado que las ventas judiciales se rijan igualmente por las disposiciones de los contratos, debido a que existe una semejanza entre ambos; ello aunado a que el artículo 1859 del ordenamiento multicitado indica que "las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en lo que no se opongan a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos".

#### E) LA CUESTION TRASLATIVA DE LA PROPIEDAD.

Ya en su oportunidad quedó debidamente establecido que el artículo 2248 del Código Civil, define y señala los elementos esenciales del contrato de compraventa, al precisar que: "Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

36 IDEM., pág. 399

De los elementos esenciales conceptualizados anteriormente, es decir la obligación para el vendedor de transferir la propiedad, y la del comprador de pagar un precio, es necesario desarrollar el aspecto traslativo de la compraventa, objeto de éste apartado, es decir, debemos establecer con claridad si la transmisión de la propiedad es una obligación o un efecto derivado del contrato.

En nuestro derecho la compraventa como contrato bilateral que es, impone derechos y obligaciones recíprocos, y tal pareciera que de la definición anterior, indica que la transmisión de la propiedad resulta ser una obligación y no un efecto del contrato.

La confusión de las cuestiones anteriores tiene su fundamento en los antecedentes históricos y legislativos ya analizados, sin embargo y a manera de resumen del concepto traslativo, recordemos que en el Derecho Romano, la compraventa no fué traslativa de dominio, sino que el vendedor entregaba la cosa y sólo garantizaba la posesión pacífica, y el comprador pagaba un precio.

Para que surtiera efectos la transmisión de la propiedad se recurría, a la *in jure cessio*, *mancipatio* y *traditio*.

En el derecho español antiguo, la transmisión de la propiedad opera mediante la entrega de la cosa, es decir, en este derecho, la traslación era de carácter obligacional.

No es sino hasta la legislación francesa, en el Código Napoleón, cuando se adopta un criterio consensualista para la transmisión de propiedad, es decir, esta operaba por el mero consentimiento de las partes, ya que la misma debía cumplirse, incluso antes de la entrega efectiva de la cosa.

O sea, en esta legislación el papel de la entrega es sólo para dar la posesión al comprador, pero no para convertirle en propietario, y por lo tanto en esta la venta produce efectos reales.

Ahora bien, una vez establecido lo anterior, analizaremos brevemente los sistemas traslativos, pero no sin antes reconocer que la compraventa tiene una finalidad eminentemente traslativa de dominio, pues esto resulta congruente con su naturaleza jurídica y con la intención de las partes.

No podemos separar entonces la noción del contrato de compraventa, del fenómeno traslativo que conlleva, ya que en todo caso existe la posibilidad de que este se efectúe en un momento distinto, sin embargo al final debe realizarse. (Ej. La compraventa con reserva de dominio).

Ya sabemos que, para que nazca el contrato de compraventa, es suficiente el mero acuerdo de voluntades, sin embargo ¿Con ello, también se producen los efectos y consecuencias?

Al respecto existen dos sistemas, que tratan de responder en lo relativo al tema en estudio, es decir, en lo referente a la traslación de la propiedad de la

cosa como objeto del contrato, sin embargo en ambos casos, la naturaleza para el nacimiento del contrato es consensual.

El primero es el llamado SISTEMA FRANCÉS O TRASLATIVO, que opera por el mero consentimiento de las partes y que sigue el principio de simultaneidad entre el nacimiento del contrato y la producción de efectos como la transmisión de propiedad.

En este sistema, el nacimiento y perfeccionamiento del contrato de compraventa así como la transmisión del dominio de la cosa del vendedor al comprador, tiene lugar en un mismo momento. La venta tiene, un efecto traslativo inmediato, y el simple acuerdo entre las partes produce automáticamente la transmisión sólo cuando se trata de cosas ciertas y determinadas.

El segundo, es denominado SISTEMA ROMANO U OBLIGACIONAL, en el cual para que opere la transmisión de propiedad, se considera un momento diverso al del nacimiento del contrato.

Este sistema de la tradición o meramente obligacional, propone una distinción sustancial entre el consentimiento para el otorgamiento del contrato y la transmisión de dominio, es decir, que el convenio sólo crea obligaciones para las partes sin alterar el aspecto real de la propiedad sobre la cosa que se pretende transmitir.

En resumen la transmisión opera hasta la entrega efectiva de la cosa.

Ahora bien, a primera vista el hecho de que la transmisión se realice en determinado momento no influye en la seguridad que ella se realizará, sin embargo ello trae aparejado ciertas consecuencias para las partes, ya que mientras en el sistema francés, el comprador por el mero efecto del contrato (acuerdo de voluntades) es el dueño de la cosa, en el segundo, el comprador se convierte en dueño hasta que la entrega del bien se realiza, ello a diferencia del primero, ya que en este una vez que se lleva a cabo la entrega, esta sólo opera para poner al comprador en posesión del bien, mientras que en el segundo implica, la transmisión de la propiedad. Ello trae problemas en cuanto al riesgo<sup>29</sup> en la pérdida de la cosa, ya que en el sistema francés, aún cuando el comprador no haya recibido materialmente la cosa, debe soportar la pérdida fortuita de la misma, sin embargo en el sistema obligacional, contrariamente al primero, el comprador, al no ser dueño del bien sino hasta la entrega, no puede sufrir él la pérdida por caso

-----  
<sup>29</sup>

Gutiérrez y Gonzalez Ernesto, en su obra Derecho de las Obligaciones. 9a. ed. Ed. Porrúa, S.A., México, 1993, pág. 599 nos define al Riesgo Jurídico como: "La posibilidad contingente de que se realice un acontecimiento, que amenaza a una persona de sufrir un daño o un perjuicio, por la violación ilícita ó lícita de un deber jurídico stricto sensu ó una obligación lato sensu en cualesquiera de sus dos especies".

fortuito ó fuerza mayor,<sup>30</sup> lo que seria para el vendedor, por permanecer este en el carácter de propietario.

Nuestro sistema jurídico, como se ha hecho mención, sigue por regla general al francés, es decir, la transmisión de dominio se verifica por el mero efecto del contrato, sin dependencia de la tradición, cuando se trata de cosas ciertas y determinadas, tal como lo estatuye el artículo 2014 del Código Civil, que dice:

"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 del Registro Público".

Máxime que nuestra Suprema Corte de Justicia ha definido una jurisprudencia obligatoria en esta materia, visible en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, de 1975, Cuarta Parte, Tercera Sala, que en resumen indica:

"Compraventa. Este contrato se perfecciona con el consentimiento de las partes y desde entonces obliga a los contratantes, aunque la cosa no haya sido

-----  
30

Gutiérrez y Gonzalez en la obra citada, en su pág. 603 manifiesta que el Caso Fortuito ó Fuerza Mayor, "es un acontecimiento futuro que su realización está fuera del dominio de la voluntad, pues no se le puede prever o aún previéndolo no se le puede evitar. Su efecto es que impide a una persona cumplir con la conducta que debió observar conforme a la ley, o a una obligación latu sensu, originando con ello un daño".



entregada, ni el precio satisfecho. 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; y si bien la ley civil establece reglas relativas a la entrega de la cosa vendida, estas reglas sólo tienen por objeto determinar los límites de la obligación del vendedor de entregar esa cosa, y comprobar que la ha satisfecho debidamente".

Lo anterior refuerza toda duda, respecto de que si la transmisión de la propiedad se verifica hasta la entrega de la cosa, lo que resulta erróneo, debido al carácter consensual del contrato en comento, y por lo tanto no es una obligación del vendedor, como aparentemente se observa en el artículo 2248 transcrito.

Por otra parte, la excepción a la regla general de que la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, se da en los casos en que la transmisión de la propiedad se encuentra sujeta a una condición o término, tales como la venta con reserva de dominio, la compraventa que aún no se ha individualizado o géneros, y la compraventa de cosa futura.

En la primera de las mencionadas el comprador no adquiere la propiedad por el mero efecto del contrato, sino hasta que cubra la totalidad del precio, y en la segunda hasta que las cosas sean determinadas con conocimiento del acreedor.

Ahora bien, en cuanto a las compras de esperanza y cosa futura, en donde la transmisión de la propiedad esta condicionada a que exista la cosa, sin embargo el comprador al celebrar el contrato, asume para sí el riesgo, y pagará en el caso de que las mismas no llegaren a existir.

De lo anterior y tomando en consideración el principio de que las cosas perecen para su dueño, cuando se trata de caso fortuito ó fuerza mayor <sup>31</sup> consagrado en el artículo 2017 fracción V del Código Civil, afirmamos que es siempre el comprador el que sufre la pérdida -salvo las excepciones comentadas-.

Al respecto el maestro Borja Soriano señala que el principio de atribución del riesgo se da "cuando un caso fortuito hace imposible la ejecución de la obligación de una de las partes, la obligación de la otra se extingue al mismo tiempo y necesariamente." <sup>32</sup> Y agrega: "la regla es que la cosa perece para el deudor; pero cuando la obligación tiene por objeto transmitir la propiedad de la cosa, ésta perece para el enajenante que es el acreedor y el dueño" <sup>33</sup> .

Lo anterior lo menciona en virtud de que manifiesta que el principio consagrado en el artículo

-----  
<sup>31</sup> Debido a que si ellas perecieren por culpa, se atiende a las reglas que para ello establece el artículo 2017 del Código Civil.

<sup>32</sup> BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Concordada por Manuel Borja Martínez. 12a.ed. Ed. Porrúa, S.A., México, 1991, p.501

<sup>33</sup> Idem. pág. 508.

2017 fracción V, sigue la regla RES PERIT DOMINO<sup>24</sup>. Sin embargo este autor no toma en consideración que la traslación de la propiedad en el contrato en estudio opera desde su celebración atendiendo a lo explicado anteriormente.

En conclusión diremos que la traslación de la propiedad de cosas ciertas y determinadas se verifica en nuestro sistema jurídico por el mero efecto del contrato, y en la situación de la pérdida del bien por caso fortuito ó fuerza mayor, esta es para el dueño, es decir para el comprador.

-----  
24

Señala el mismo autor que "Diversos autores de los siglos XVII Y XVIII, combatieron en nombre del Derecho Natural la solución romana que ponía los riesgos a cargo del comprador y pretendieron que, según los verdaderos principios de la equidad, la cosa vendida debía quedar a los riesgos del vendedor en tanto que éste quedare propietario...Sistema que se expreso en la máxima Res perit domino.

**CAPITULO III.**

<b>III.-LA RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA</b>	<b>80</b>
A) CONCEPTO DE RESCISION.....	80
B) ACCIONES QUE SURGEN DEL INCUMPLIMIENTO..	85
C) REQUISITOS PARA QUE PROCEDA.....	89
D) SISTEMAS DE RESCISION.....	96
E) CAUSAS DE RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.....	101
F) DEFENSAS DEL DEMANDADO.....	102
G) JURISPRUDENCIA.....	111

## CAPITULO III.

### III.-LA RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA.

#### A) CONCEPTO DE RESCISION.

La palabra rescisión, proviene del latín rescissum, y significa rasgar, romper o dividir algo. El vocablo tiene la misma etimología de la palabra escisión que vale tanto como separación. Es una voz que expresa un concepto eminentemente jurídico a saber: privación de efectos de un negocio jurídico por si mismo válido para lo futuro, por medio de una declaración de voluntad.

La rescisión, "es un acto jurídico, por el cual se le pone fin, salvo que la ley lo prohíba, de pleno derecho 'ipso jure' -sin necesidad de declaración judicial- a otro acto, bilateral, plenamente válido, por incumplimiento culpable, en este, imputable a una de las partes."<sup>95</sup>

Para Olaf Sergio Olave Ibarra "es la resolución (extinción) del vínculo jurídico con obligaciones recíprocas que exige la parte que ha cumplido, o que está en posibilidades de cumplir a causa del

---

<sup>95</sup> GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Op.Cit. pág.638.

incumplimiento culpable, por su contraparte, de una de las cláusulas principales del convenio, generando, además, en favor del perjudicado, el derecho al resarcimiento de daños y perjuicios".<sup>96</sup>

"Es un modo de privar de efectos a un acto jurídico válido, mediante la extinción de las obligaciones provenientes de dicho acto que se vuelve ineficaz, en virtud de acontecimientos posteriores a su otorgamiento, como es el incumplimiento de las obligaciones que generó"<sup>97</sup>

Sea cual fuere el concepto, los autores siempre hacen hincapié, precisamente en el incumplimiento de una de las partes, lo que genera la resolución o rescisión. Sin embargo el primer autor toma en consideración que la rescisión opera de pleno derecho, con lo que no estoy de acuerdo y más adelante profundizaré.

Respecto de la figura de la rescisión, en la práctica se usan como sinónimos, el término resolución y aquél, por lo que nosotros nos referiramos a la rescisión, sin olvidar que en el Código Civil, ambos se usan indistintamente, y sobre todo en materia de contratos.

Dicha institución tiene su origen en el derecho romano de los últimos tiempos. Ella nació como una necesidad jurídica de obtener la anulación ó la

-----  
<sup>96</sup> Op. Cit. pág. 57.

<sup>97</sup> MARTINEZ ALFARO, Joaquín, Teoría de las Obligaciones, 2a. ed. Ed. Porrúa, S.A., México, 1991.pág.208.

invalidación de las obligaciones en los casos en que se hacía imposible su cumplimiento. Primeramente se introdujo una cláusula expresa en beneficio del vendedor a falta de pago, llamada *lex comisoría* (la voluntad de las partes es ley en los contratos). Esta concedía al vendedor la facultad de resolver la venta cuando el adquirente no pagara el precio en el plazo convenido. Bastaba que el vendedor diese a conocer al comprador la intención de prevalerse de este pacto para que la venta se resolviese de pleno derecho, sin que fuera necesaria la intervención de los Tribunales. Sin embargo, anteriormente a ella en los contratos sólo podía optarse por el cumplimiento del mismo y sólo en casos excepcionales se admitía la resolución por incumplimiento, por ejemplo en la compraventa el vendedor sólo podía pedir la ejecución nugatoria, cuando el comprador se encontraba en insolvencia y por lo tanto estaba imposibilitado para pagar, en tal virtud era absolutamente imposible cumplir con su contraprestación.

Posteriormente en el derecho Canónico, se admitió que se podía pedir a los tribunales la liberación de las obligaciones, fundado en la regla formulada por sus doctores con el fin de asegurar el respeto a la fe dada, según la cual no se está obligado a cumplir lo prometido en favor de quien no cumple, a su vez, su promesa. Es decir, en la resolución canónica, cuando dos personas contrataban, y una no cumplía su promesa, realizaba un hecho ilícito de no cumplir lo pactado, y por lo tanto la otra parte no sólo se hallaba dispensada de cumplir su promesa, sino que podía en vez de reclamar la ejecución forzosa, citar a su contraparte, ante el tribunal eclesiástico para hacer constar la violación de la fe prometida, y exigir que

se le relevase de su obligación, es decir se requería de este último para la declaración de la resolución.

Estas ideas pasaron al antiguo Derecho Francés donde se aceptó la idea de que el simple consentimiento obliga y motiva el intercambio de las reglas entre los distintos tipos de contratos, y de que, en consecuencia, se extendiera la conditio (acción restitutoria) que el derecho romano daba únicamente en los contratos innominados, en favor de la parte que cumplía su obligación sin recibir la contraprestación, a los contratos nominados. Este principio acabó por estimarse implícito en todos los contratos sinalagmáticos. Así pasó al Código de Napoleón, y a otras legislaciones europeas. Principio consagrado en el artículo 1184 del Código mencionado, y en la ley española anterior a la vigente en su artículo 1042 que respectivamente estatuirán:

Artículo 1184: "La condición resolutoria se considera siempre sobreentendida en los contratos sinalagmáticos, para el supuesto de que alguna de las partes no cumpla sus obligaciones. En este caso el contrato no queda resuelto de pleno derecho. La parte en cuyo favor no haya sido ejecutada la prestación puede optar entre exigir a la otra el cumplimiento del contrato, si ello es posible, o demandar la resolución con el pago de los daños y perjuicios. La resolución debe ser reclamada judicialmente y según las circunstancias, puede otorgarse un plazo al demandado."

Artículo 1042: "La condición resolutoria va siempre implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contrayentes no cumpliera su



obligación.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato, con el resarcimiento de daños y abono de intereses, pudiendo adoptar este segundo medio aún en el caso de que, habiendo elegido el primero, no fuere posible el cumplimiento de la obligación.

El tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo".

Este principio fué acogido por nuestro Código Civil de 1870, en sus artículos 1465 y 1466, que fueron reproducidos literalmente de los dos primeros párrafos del artículo 1042 de la legislación española ya transcrito, y lo complemento en el artículo 1537 que establecía: "Si el obligado en un contrato dejara de cumplir su obligación podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato y en uno y otro caso el pago de daños y perjuicios", artículo que ciertamente tuvo por modelo al artículo 1184 del Código de Napoleón mencionado.

Es decir, la acción rescisoria, fue reglamentada en nuestro derecho, primeramente en dicho Código, pero en materia de compra-venta, no admitió la rescisión por la falta de pago después de haberse efectuado la entrega de la cosa. Esta situación dejó de adoptarse en el Código de 1884 que reprodujo textualmente el contenido de los artículos mencionados.

Los principios anteriores fueron sintetizados en

el Código Civil de 1928 en su artículo 1949 que dice:

"La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

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

En virtud del ejercicio de esa facultad, por cualquiera de las partes contratantes, se extingue la relación obligatoria como si nunca hubiera sido concluida, teniendo esta extinción, efectos retroactivos.

En este código, que es que actualmente nos rige se establece que podrá rescindirse el contrato por falta de pago del precio en cualquier modalidad y sin tomar en cuenta el grado de incumplimiento.

Ahora bien, conviene entrar a continuación al estudio a fondo de lo señalado en el precepto anterior.

#### B) ACCIONES QUE SURGEN DEL INCUMPLIMIENTO.

El incumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de compra-venta en abonos, puede tener

como origen causas imputables al deudor o bien causas que sean ajenas a él, que pueden determinar la extinción de la relación contractual, o bien se transforme el objeto de la obligación en una prestación por la indemnización por daños y perjuicios motivados por el incumplimiento. En el segundo caso, el incumplimiento se debe a que existe la imposibilidad física para cumplir, debido a un caso fortuito o una fuerza mayor (lo que ya se ha mencionado anteriormente). El incumplimiento que en este apartado nos interesa, es la generada por incumplimiento en las obligaciones contractuales respectivas, lo que trae como consecuencia el ejercicio de las acciones alternativas por parte de la contraparte que si cumplió.

En efecto, de la lectura del artículo 1949 ya transcrito, nos percatamos que el legislador da a la parte que ha cumplido, la opción de elegir entre: "EL CUMPLIMIENTO O LA RESOLUCION DE LA OBLIGACION". De lo que resulta que las acciones a ejercitar son:

- a) La acción de cumplimiento del contrato.
- b) La acción rescisoria.

De las cuales, la primera tiende a asegurar a la parte que ejerce el beneficio del contrato y por lo tanto llegar a alcanzar el fin que se ha propuesto al contratar. Esta acción es muy usual en las relaciones jurídicas que origina la compraventa. Para Leopoldo Aguilar Carbajal "En todo contrato bilateral, el contratante que ha cumplido con su obligación, tiene derecho a obligar a su contratante a que a su vez,

cumpla." 3º

La segunda supone que la parte que promueve quiere desligarse de los vínculos del contrato. Generalmente la acción rescisoria en el contrato de compraventa es por el incumplimiento en el pago del precio pactado, de conformidad con el artículo 2300, ya que esta es la principal obligación del comprador. Posteriormente en el artículo 2310 que es el que se refiere a la compraventa en abonos, se dió la facultad de rescindir el contrato por falta de pago en el precio, con lo que nos percatamos que primeramente el legislador dió la facultad de la rescisión, y en la modalidad en comentó además otorgó la posibilidad de que la misma se pactara en el contrato.

Sin embargo, puede pedirse la rescisión del contrato por cualquier incumplimiento en la obligación respectiva de la parte a la que se demanda.

En nuestra legislación la cláusula rescisoria va siempre implícita en los contratos bilaterales, de conformidad con el mencionado artículo 1949 del Código Civil, y además en el contrato de compraventa en abonos, está sujeta a varias reglas que establece el artículo 2310 que son:

I.- En la venta de bienes inmuebles, se puede pactar que a la falta de uno o varios abonos se rescindirá el contrato. Se producirá efectos contra terceros, siempre y cuando la cláusula rescisoria se haya inscrito en el

Registro Público.

II.- En la venta de bienes muebles identificables, se puede pactar la cláusula rescisoria , y para los efectos contra terceros de buena fé, deberá igualmente inscribirse en el Registro Público.

III.-En la venta de bienes muebles no susceptibles de identificarse, se podrá pactar la cláusula, pero ello no surtirá efectos contra terceros.

Ahora bien, si la cláusula rescisoria a que se refieren los apartados I y II mencionados anteriormente no se inscriben en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los efectos que se produzcan, no podrán ser oponibles a terceros de buena fe.

Las fracciones I y II también son conformes con el artículo 3007 que a la letra dice:

"Los documentos que conforme a este Código sean registrables y no se registren, no producirán efectos en perjuicio de tercero."

Sin embargo, tratándose de bienes inmuebles, para que la rescisión surta efectos contra terceros de buena fé, es necesario que se estipule expresamente (Pacto Comisorio Expreso), y que además se inscriba en el Registro Público (artículo 1950 del C.C.).

Cuando se trata de bienes muebles, el artículo 1951 del Código Civil, niega la resolución, sin embargo hace una excepción respecto a cuando la compraventa se hizo en abonos. En este caso, Aguilar Carbajal indica que: "para interpretar este artículo hay que relacionarlo con el artículo 2310 , en sus

fracciones II y III y se deduce que tratándose de bienes muebles la resolución no se opera de pleno derecho entre las partes, aún por falta de pago del precio, lo que representa una excepción al artículo 1949, puesto que para que se opere de pleno derecho es necesario pacto expreso, también llamado comisorio, que se inscriba en el Registro Público."<sup>29</sup>

Es decir, el artículo 2310 del Código Civil sólo permite la rescisión del contrato en bienes muebles que son susceptibles de ser identificados, a contrario sensu, en los no identificables no cabe la rescisión en ningún caso.

#### C) REQUISITOS PARA QUE PROCEDA.

Los requisitos para la rescisión del contrato por incumplimiento son:

1.-Que exista un contrato de prestaciones recíprocas. En este, nos referimos a que es necesario, que el contrato contenga derechos y obligaciones recíprocas, es decir, cuando nos encontramos en presencia de un contrato bilateral de carácter oneroso.

2.-Que exista el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte que ejercita la acción, a menos que las mismas no sean exigibles todavía. Es decir, que la parte que ejercita su acción haya cumplido primeramente con la obligación a su cargo, puesto que

---

<sup>29</sup> AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Op. Cit. pág.105.

si no lo ha hecho, o no está en posibilidad de cumplir, no tendrá razón para exigir que le cumplan sólo a ella.

Sin embargo, cuando las prestaciones recíprocas de las partes son simultáneas, si alguna de ellas decide pedir la rescisión del contrato, tendrá que cumplir antes su respectiva obligación.

En este sentido existe un criterio sustentado por los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación 8A época, tomo VII Enero, página 183, bajo el rubro:

COMPRAVENTA, RESCISIÓN DEL CONTRATO IMPROCEDENTE, POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES SIMULTÁNEAS, que en su parte conducente establece: "... si las partes contratantes pactaron que el pago del saldo, el otorgamiento y firma de la escritura de compraventa respectiva y la entrega del propio bien raíz libre de todo gravamen lo harían en la misma fecha, tales obligaciones revelan que los contratantes convinieron prestaciones de cumplimiento simultáneo. Consecuentemente, el vendedor sólo podría exigir la rescisión del contrato de compraventa por falta de pago, siempre y cuando a su vez hubiera liberado al inmueble del gravamen que reportaba y se encontrara dispuesto a cumplir con las referidas obligaciones a su cargo que pacto en forma simultánea, lo cual no hizo y, por tanto, la acción de rescisión es improcedente".

"La dependencia que existe entre las obligaciones respectivas de un contrato sinalagmático permite a uno de los contratantes no cumplir su obligación si el

otro rehúsa cumplir la suya. Es equitativo decirlo. La excepción "non adimpleti contractus" (del contrato no cumplido) es un medio de defensa: da la facultad de no ejecutar en tanto que el otro no lo ha hecho."<sup>19</sup>

Es decir, si la parte que ejercita la acción rescisoria no cumplió con la obligación a su cargo que era obviamente condicional para que su contraparte cumpliera con la suya, ello está fundado de acuerdo a la excepción aludida, debido a que si incumplió fué por causa de su contraparte.

3.-Que exista incumplimiento de la parte contra la que se ejercita la acción rescisoria. En el contrato las partes estipularán términos o condiciones para su cumplimiento y a falta de los primeros la ley suple esa deficiencia, por lo tanto antes de que venza el término ó la condición, no puede alegarse por una de las partes, que exista incumplimiento de su contraparte, y en consecuencia no podrá invocar el presupuesto de la resolución.

Henri y León Mazeaud, indica: " Cuando una obligación contractual va unida a un término extintivo, se extingue con la llegada del mismo", y agrega respecto a las obligaciones nacidas de un contrato sinalagmático que: "Por ser interdependientes esas obligaciones; el incumplimiento de una de ellas puede tener, en efecto, un influjo sobre el cumplimiento de la otra. ... Cuando el incumplimiento de su obligación comprometa la responsabilidad de una de las partes, la otra parte puede negarse a cumplir su propia prestación; es la excepción "non adimpleti contractus"; o sea "es preciso que la responsabilidad contractual del deudor pueda ser tomada en cuenta. Por

<sup>19</sup> BORJA SORIANO, Manuel. Op. Cit. pág. 494.



lo tanto, incumbirá al acreedor probar una imprudencia o una negligencia del deudor si la obligación incumplida es una obligación de prudencia y diligencia (o de medios); y si se trata de una obligación determinada (o de resultado), es el deudor el que deberá probar la existencia de una causa ajena."<sup>41</sup>

4.-Como un cuarto requisito podemos señalar que la resolución sea declarada judicialmente, es decir, que la misma parte que haya cumplido exija judicialmente la rescisión. Sin embargo, a este respecto existen en la doctrina diversos problemas, debido a que mientras unos autores consideran que la rescisión opera de pleno derecho, otros en cambio, no lo manejan de ese modo, sino a la inversa.

En el primer caso nos estamos refiriendo al Maestro Ernesto Gutiérrez y Gonzalez, que considera que "El pacto comisorio aunque no se plasma en forma expresa, al estar implícito en los contratos tal y como lo dice el artículo 1949, este como norma supletoria debe hacer operar el pacto de pleno derecho y rescindir el contrato sin necesidad de declaración judicial".<sup>42</sup>

Es decir, considera que nuestro código vigente, ni en su artículo 1949, ni en ninguno otro, establece la exigencia de que la acción rescisoria ó de cumplimiento deba exigirse ante los tribunales, es

-----  
<sup>41</sup>  
MAZEAUD HENRI Y LEON. Lecciones de Derecho Civil. Parte Segunda. Volumen III. Cumplimiento, Extinción y Transmisión de las Obligaciones. Ediciones Juridicas Europa-America. Buenos Aires 1969. Pág. 351

<sup>42</sup> 92  
GUTIERREZ Y GONZALEZ. Ernesto. Op. Cit. pag. 658-659.

decir, la función jurisdiccional sólo tendrá que conocer respecto de la ejecución de las prestaciones y la vigilancia para que las cosas vuelvan al estado que guardaban, siempre que no lo hayan hecho voluntariamente. Situación que en los Códigos de 1870 y 1884 el legislador erróneamente asentó, en sus artículos 1537 y 1350 respectivamente que a la letra dicen:

"Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato y en uno y otro caso el pago de daños y perjuicios."

Y agrega que es un error afirmar que sólo cuando exista pacto comisorio expreso plasmado en el contrato, opere de pleno derecho y cuando sea tácito no.

Así mismo indica las ventajas de que la rescisión opere de pleno derecho:

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

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

contrato, y

c) Además, importa una gran economía procesal, y evita a la autoridad judicial una serie de engorrosos trámites que por desgracia día con día se multiplican." 43

Al contrario de lo que señala el autor anterior, el maestro Borja Soriano manifiesta: "La resolución no opera de pleno derecho. Es así porque de otra manera se impondría a la parte respecto de la cual la obligación no se ha cumplido; ahora bien, es solamente un favor que la ley entiende conceder a esta parte y la misma es libre de no usar de ese favor; ella puede, si lo prefiere (su interés se lo pedirá a menudo), exigir por las vías de derecho la ejecución del contrato. La parte respecto de la cual la obligación no se ha ejecutado, tiene pues una opción que ejercerlo que excluye la posibilidad de una resolución que opere de pleno derecho. La solución contraria habría conducido a este resultado inadmisibles; que una de las partes habría podido por su sola voluntad resolver el contrato rehusándose a cumplirlo." Y agrega que : "La resolución, en principio, debe ser demandada judicialmente. Así se desprende de la palabra exigir contenida en los artículos 1350 del código de 1884 y 1949 del código de 1928 y se precisa claramente en el artículo 1421 del primero de estos códigos. No bastaría, pues, que la parte respecto de la cual la obligación no se ha cumplido, manifestara a la otra por acto extrajudicial su voluntad de resolver el contrato." 44

-----  
43

GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Op. Cit. páginas 661-662.

94

44

BORJA SORIANO, Manuel. Op. Cit. pág. 489.

Ahora bien respecto a lo anterior, el criterio de la Suprema Corte de Justicia es que cuando se establece el pacto comisorio expreso, el contrato se resuelve automáticamente, sin intervención de los tribunales, y en cuanto al pacto comisorio tácito, para que se verifique la rescisión por el incumplimiento, se requiere la declaración judicial para lograr aquella. Lo que en el apartado de jurisprudencia se señalara expresamente.

De lo anterior concluimos que mientras el primero de los autores mencionados considera que tiene una utilidad pública, el segundo por el contrario manifiesta que se estaría eliminando la posibilidad de elegir el cumplimiento del contrato, al declararlo resuelto "ipso jure", máxime que la facultad de resolver que se otorga en el artículo 1949 del C.C., no está señalada que será de pleno derecho. Y la Suprema Corte de Justicia establece los casos para que se verifique "ipso jure", o cuando se necesita la intervención de la autoridad para decretar la misma.

En lo particular estoy de acuerdo con el segundo autor, en el sentido de que la rescisión no opera de pleno derecho, toda vez que como lo manifiesta, si operara así, no se daría la facultad a la parte respecto de la cual la obligación no se ha ejecutado, de optar por el cumplimiento, sino que se le impondría la rescisión. Al respecto considero que si la resolución operara de pleno derecho, se dejaría en estado de indefensión a la contraria, al no poder manifestar lo que a su derecho convenga y se le estarían violando en consecuencia los artículos 14 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en virtud de que si operara de pleno derecho, la parte que cumplió con sus obligaciones lo único que podría demandar serían las consecuencias jurídicas que trajo consigo la rescisión, en donde el juzgador no entraría al estudio de si se actualizó o

no la causal de rescisión, violandose por la autoridad con ello, la garantía de audiencia a la parte afectada al no poder manifestar en su caso la mala apreciación que se hizo de la rescisión. En consecuencia el criterio sustentado por nuestro máximo Tribunal, viola los preceptos antes mencionados. Sin embargo en la práctica en nuestro sistema de derecho la rescisión no opera de pleno derecho, toda vez que los litigantes demandan siempre la rescisión, imponiendo al juzgador la obligación de entrar al estudio de la verificación o no de la causa que dió origen a la rescisión.

De cualquier forma los Tribunales Civiles en Primera Instancia, pueden o no adoptar el criterio que en diversas ejecutorias indica la Suprema Corte de Justicia, siempre que no sean jurisprudencia.

En nuestra legislación en materia del contrato de compraventa, la resolución no opera de pleno derecho, salvo el caso de la condición resolutoria, debido a que cuando se haya pactado que al ocurrir un acontecimiento incierto, tendrá lugar la resolución del contrato; al realizarse la condición se resuelve automáticamente, y por lo tanto fuera de dicha excepción deberá demandarse judicialmente de acuerdo al artículo 1949 del Código Civil, en la materia indicada.

#### **D) SISTEMAS DE RESCISIÓN.**

Son dos los sistemas adoptados respecto a la institución de la rescisión: El Declarativo y el Constitutivo.

##### **SISTEMA DECLARATIVO.-**

Este sistema tiene su origen en la mencionada lex comitoria del Derecho Romano, la que anteriormente explicamos. Ahora bien, este sistema consiste en que

cuando las partes han convenido expresamente mediante su voluntad de que en el caso de incumplimiento se realizará automáticamente la resolución, y en el supuesto de que el asunto llegara a los Tribunales, en este caso el juez lo único que hará, es constatar lo ya existente declarándolo como tal.

Mazeaud, citado por J. Ramón Sánchez Medal, al señalar los dos grandes sistemas de rescisión que él considera, menciona como uno de ellos al germánico, que es el que se encuentra dentro de los lineamientos del sistema en estudio, así pues, indica que cuando existe la constitución en mora de cumplir por parte del deudor la misma "produce de pleno derecho la resolución, igual que la cláusula resolutoria del derecho francés; si el juez es llevado a conocer de la misma, no puede hacer otra cosa que verificar el incumplimiento, por consiguiente, la resolución; no dispone de ningún otro poder."<sup>45</sup>

Este sistema es adoptado por el Derecho Alemán, ya que "permite a la parte perjudicada por el incumplimiento resolver el contrato por una simple declaración de voluntad notificada a la parte responsable de aquel".<sup>46</sup> Es decir, la resolución se verifica por la declaración de la voluntad, y en este sentido no es necesario, como en el Derecho Romano, acudir ante el Tribunal para que se decrete el mismo, ya que opera automáticamente.

"El código civil alemán condensa este sistema en el siguiente precepto:

45 SANCHEZ MEDAL URQUIZA, José Ramón. La resolución de los contratos por incumplimiento. Ed. Porrúa, S.A. 4ta.ed. pág.16

46 G. MARTY. Derecho Civil. Teoría General de las Obligaciones. Vol. I. Ed. José M. Cajica. J.R., Puebla. México. 197, pág. 1865.

ART. 326.- Si en un contrato bilateral una parte está en mora en cuanto a la prestación que le incumbe, la otra parte puede señalarle un plazo prudencial para la ejecución de la prestación con la declaración de que rehusará aceptar la prestación después del transcurso del plazo. Después del vencimiento del plazo está autorizada a exigir indemnización de daños a causa del no cumplimiento o a desistir del contrato, si la prestación no está realizada a tiempo; la pretensión de cumplimiento queda excluida.<sup>17</sup>

Sin embargo, si hay litigio, y el negocio llega a los tribunales, éstos únicamente pueden hacer constar la resolución. No pueden conceder plazos al deudor, ni ejercitar su facultad de apreciación para sustituir la resolución del contrato por una condena al pago de daños y perjuicios.

Es decir, este sistema no crea situaciones jurídicas nuevas para las partes, sino que simplemente decreta la rescisión del contrato originada en virtud del cumplimiento de una condición insertada en el mismo.

#### **SISTEMA CONSTITUTIVO.-**

Este sistema tiene su origen como se ha ya estudiado, en el Derecho Canónico, donde para resolverse un contrato debería acudirse ante el Tribunal Eclesiástico. Ahora bien, este sistema se da "cuando no existe norma abstracta aplicable y es el juez el que crea el derecho a través de la sentencia, o bien cuando a consecuencia del fallo, se crean

.....

<sup>17</sup> SANCHEZ-MEDAL URQUIZA, José Ramón. Op.Cit. pp. 16-17.

estados jurídicos diversos a los existentes antes del juicio. <sup>48</sup> Es decir, la sentencia emitida por el juzgador, da nacimiento o constituye situaciones jurídicas nuevas a las que existían antes del juicio.

Por su parte MICHELI, citado por Becerra Bautista, considera que "la sentencia constitutiva, produce un cambio de la situación substancial preexistente al proceso mismo, cambio que en algunos casos no puede obtenerse sino por la sentencia misma". <sup>49</sup>

Por otro lado, el Derecho Italiano, ha definido a la sentencia constitutiva como aquella que tiene por objeto, modificar, constituir ó integrar relaciones jurídicas previa certificación de las condiciones exigidas por la ley.

Ahora bien, para Mazeaud, el otro gran sistema de los dos grandes que menciona es el FRANCÉS, en el que "la resolución se caracteriza por la intervención de los tribunales y por la libertad de apreciación que les está reconocida. Es más, aunque dentro de este sistema está permitida la cláusula resolutoria expresa, los tribunales franceses tienden a darle una interpretación restrictiva, para evitar que la parte fuerte extorsione a la parte débil en el contrato y se aproveche del más leve incumplimiento de ésta para resolver dicho contrato." <sup>50</sup>

-----  
<sup>48</sup> BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México. 14ta. ed. Ed. Porrúa S.A., México, 1992 pág. 210.

<sup>49</sup> Idem. pág. 211.

<sup>50</sup> SANCHEZ-MEDAL URQUIZ, José Ramón. Op. Cit. pág.16.



En este sistema, el juez al conocer de una resolución judicial de un contrato, apreciará someramente si el incumplimiento es lo bastante grave para justificar la resolución del contrato, aún cuando quede probado aquel.

Por su parte, José Ramón Sánchez Meda, indica que: "es indudable que nuestra legislación ha adoptado el sistema francés que requiere por principio, salvo el caso excepcional del pacto comisorio expreso, de la necesaria intervención judicial para verificar la existencia del incumplimiento, para valorar su gravedad y para decretar en su caso la resolución judicial."<sup>1</sup>

Concuerdo con el criterio del autor anterior, en efecto, considero que el SISTEMA CONSTITUTIVO, es el adoptado por nuestro derecho, ya que el pacto comisorio (tácito ó expreso) da lugar a demandar la rescisión a la parte que cumplió, en virtud del incumplimiento de la otra, y este es el sistema acogido por nuestro país, no solo porque se tenga que demandar ante el Tribunal respectivo, en donde el juez estudiará el problema, se seguirá el juicio y dictará la sentencia fundadamente; sino también porque sólo si el juzgador encuentra plenamente justificada la causa de la rescisión, decretara la misma, mediante una sentencia constitutiva, que creara situaciones diversas a las que existían a la celebración del contrato. Y dicha resolución "tiene como efecto extinguir retroactivamente el contrato".<sup>2</sup>

-----  
<sup>1</sup> Idem. pág. 17

<sup>2</sup> G.MARTY. Ob. Cit. pág.231

Pero tal retroactividad, será a la fecha en la que el actor hizo uso de la facultad que le otorga el artículo 1949 del Código Civil, en este caso, de la acción rescisoria, por lo cual no puede cumplir la parte después de haber sido demandado con su obligación. Es decir, si una vez iniciada la demanda, el demandado realiza su cumplimiento de pago, el juzgador, no puede tomar en cuenta el mismo al emitir su fallo, debido a que los efectos de la rescisión se retrotraen a la fecha en que el vendedor-actor en el juicio, demandó la rescisión del contrato.

#### **E) CAUSAS DE RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

La acción alternativa de rescisión del contrato le compete, como se ha visto, a la parte que ha cumplido las obligaciones a su cargo. Y el comprador tendrá derecho a exigir la resolución, básicamente de acuerdo con las tres circunstancias siguientes:

- a) Cuando el vendedor haya incurrido en mora, respecto de la obligación de la entrega de la cosa,
- b) Cuando haya faltado a alguna de sus obligaciones, y
- c) Cuando exista imposibilidad en el cumplimiento de las obligaciones por caso fortuito o fuerza mayor.

En el caso del vendedor, este podrá ejercitar esta acción, básicamente:

- a) Cuando el comprador haya incurrido en mora,

respecto de su principal obligación, que es el pago del precio, y

b) Cuando el comprador haya faltado a alguna de sus obligaciones.

Sin embargo, no obstante lo anterior, el Código señala los siguientes casos especiales de rescisión:

a) Cuando el vendedor presentare el acervo vendido como especie homogénea y ocultare en él, especies de inferior clase y calidad de la que están a la vista. (Artículo 2260).

b) Cuando la cosa tenga vicios y que sean de importancia y determinantes para la celebración del contrato. (Artículo del 2142 al 2161).

c) Cuando el comprador sufra evicción. (Artículos del 2119 al 2141).

d) Cuando la finca vendida se hallare gravada con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente. (Artículo 2138).

#### **F) DEFENSAS DEL DEMANDADO.**

Como hemos podido apreciar a lo largo del presente trabajo, nuestro Código Civil tiene una finalidad en materia de compraventa, eminentemente proteccionista del enajenante, es decir del vendedor, dejando al comprador en estado de indefensión, no sólo en lo

analizado en cuanto a la perdida por caso fortuito o fuerza mayor, que debe sufrir como propietario el comprador, sino también en materia de rescisión, lo que en el capítulo siguiente analizaremos con detenimiento, pero que para poder comprender con mayor facilidad lo referente a este capítulo, y a manera de introducción, señalaremos que una vez que se ha decretado judicialmente la rescisión del contrato en de compraventa en abonos, uno de sus principales efectos, es la retroactividad del mismo, y por lo tanto, volver las cosas al estado que guardaban antes de la celebración del mismo contrato, y que en nuestro Código Civil encuentra su fundamento en el artículo 2311, de acuerdo con el cual, las partes deben restituirse las prestaciones dadas con motivo de la celebración del contrato, lo que es, que el vendedor devolverá al comprador la cantidad recibida por concepto de abono en el precio, con un interes que será el legal (9% anual), y que el comprador devolverá a aquel el bien, en el caso de que el vendedor le hubiera entregado la cosa, además una indemnización por el detrimento que el mismo haya sufrido y el pago de una renta por el uso del bien, estos dos últimos fijados debidamente por peritos. No entraremos, en este momento, a estudiar lo absurdo y sobretodo, la injusticia que en el fondo entraña el artículo mencionado, debido a que se tratara en el capítulo siguiente, pero si nos adelantaresmos a manifestar que esa regla de restitución de las prestaciones resulta ser evidentemente desventajosa para el comprador y, por lo tanto, afirmamos que el Código Civil no establece ordenamientos legales que de alguna manera tiendan a proteger a la parte débil del contrato, es decir al comprador.

Sin embargo es otro ordenamiento legal el que

dispone normas tendientes a proteger a esta parte. En efecto, la Ley Federal de Protección al Consumidor, al regular en este sentido, otorga al comprador la facultad de que él decida cuál es la acción que desea, siempre y cuando haya cumplido con ciertos requisitos que ella misma señala.

Ahora bien, si la decisión consiste en reconvenir el cumplimiento, la misma en el fondo supone ó tiene por fin conseguir la destrucción de la acción intentada por el vendedor.

El artículo 6o. de la Ley Federal de Protección al Consumidor establece: "Estarán obligados al cumplimiento de esta ley los proveedores y los consumidores. Las entidades de las administraciones públicas federales, estatal y municipal, están obligadas en cuanto tengan el carácter de proveedores o consumidores.

Por otro lado el artículo 2o. de la ley mencionada se establece: "Para los efectos de esta ley se entiende por:

**I.-Consumidor:** la persona física o moral que adquiera, realiza o disfruta como destinatario final bienes, productos o servicios. No es consumidor quien adquiera, almacene, utilice o consuma bienes o servicios con objeto de integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación de servicios a terceros;

**II.-Proveedor:** la persona física o moral que habitual o periódicamente ofrece, distribuye,

vende, arriende o concede el uso o disfrute de bienes, productos y servicios;

III.-Secretaría: la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial; y

IV.-Procuraduría: La Procuraduría Federal del Consumidor.

Es en el artículo 71 de la citada ley, donde encontramos una verdadera defensa para la parte demandada, y probablemente ese artículo haya sido tomado del 1184 último párrafo del Código Napoleón, que da la oportunidad al demandado en la resolución, a concederle un plazo, según las circunstancias para poder cumplir, este último ya ha sido mencionado en su oportunidad.

El artículo 71 establece: "En los casos de operaciones en que el precio deba cubrirse en exhibiciones periódicas, cuando se haya pagado más de la tercera parte del precio o del número total de los pagos convenidos y el proveedor exija la rescisión o cumplimiento del contrato por mora, el consumidor tendrá derecho a optar por la rescisión en los términos del artículo anterior o por el pago del adeudo vencido más las prestaciones que legalmente procedan. Los pagos que realice el consumidor, aún en forma extemporánea y que sean aceptados por el proveedor, liberan a aquél de las obligaciones inherentes a dichos pagos".

Ahora bien, es sabido que la Ley en comento regula actos de comercio y, por lo tanto, no podría aplicarse a la compraventa civil, ya que en esto último la competencia es para las legislaturas locales de cada

entidad, y estas no tienen facultad para legislar localmente en materia de comercio, lo que únicamente le compete como órgano federal al Congreso de la Unión, por lo tanto, el comprador demandado no podría oponer esta como excepción, en el caso de una compraventa entre particulares. Sin embargo en la vida práctica es bien conocido que existen sociedades que se dedican exclusivamente a la compra y venta de bienes, sean muebles o inmuebles (siendo más común en esta última), y que por lo tanto realizan contratos de compraventa casi siempre a largo plazo con particulares que en términos de la ley en comento, serían comerciante y consumidor respectivamente, luego entonces considero que en este sentido sí podría tener aplicabilidad dicha ley, máxima que existe ya un criterio plasmado en una ejecutoria y que refuerza la anterior manifestación, que bajo el rubro:

**LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.  
NO ES APLICABLE EN COMPRAVENTAS DE INMUE-  
BLES CELEBRADAS EVENTUALMENTE ENTRE PAR-  
TICULARES. Que establece:**

De acuerdo con lo establecido en los artículos 2o. y 3o. de la Ley Federal de Protección al Consumidor, ésta es aplicable entre otros casos, tratándose de contratos de compraventa de inmuebles, sólo cuando el vendedor es una persona física ó moral cuya ocupación ordinaria es la realización de operaciones de este tipo, pues en este caso se trataría de personas que hacen del comercio su ocupación habitual, pero si dos personas físicas ó morales celebran excepcionalmente un contrato de compraventa respecto de un inmueble el mencionado ordenamiento no resulta aplicable para resolver las controversias que se susciten con motivo de tal contrato.

Amparo Directo 336\86. Francisco Ferro Rangel. 7 de Octubre de 1986. Unanimidad de Votos. Ponente. Juan Solórzano Zavala. Secretario: Sergio Rafael Barba Crosby.

Con apoyo en el anterior criterio, y realizando una adecuada interpretación del mismo, considero que la mencionada ley si es aplicable en compraventas celebradas entre una persona moral o física dedicada a este tipo de contratos, resultando sin interés que el comprador (consumidor) sea ó no persona física o moral.

Ahora bien, con todo y las alternativas que la Ley Federal de Protección al Consumidor otorga a la parte consumidora, respecto de la facultad que tiene este de optar por la rescisión en terminos del artículo 70 de la citada ley, o el pago del adeudo más los gastos y costas, siempre y cuando haya cubierto más de la tercera parte del precio ó del número total de pagos; en la práctica en los juzgados civiles del fuero común, en el Distrito Federal, no existe un acuerdo unánime al respecto, ya que mientras unos ignoran por completo lo considerado en la ley en comento, cuando se les opondrá como excepción al dar contestación a la demanda, por considerar que dicha ley no es aplicable en materia civil, por contener disposiciones netamente comerciales. Otros por el contrario, aplican lo establecido en la ley mencionada.

Respecto al momento de interponer la excepción, la Ley Federal de Protección al Consumidor, no establece nada al respecto, ni siquiera cuando debe pagar el



comprador el resto del adeudo, de acuerdo al derecho otorgado en el artículo 71 mencionado anteriormente.

Sin embargo, en cuanto a lo primero mencionado anteriormente existe ya una jurisprudencia que llena la laguna mencionada, sustentada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la gaceta al Semanario Judicial de la Federación, en el mes de Septiembre de 1990, pág. 19 , en resolución por contradicción de tesis, bajo el rubro: "CONSUMIDOR, LEY DE PROTECCION AL DERECHO ESTABLECIDO EN SU ARTICULO 29 PUEDE HACERSE VALER AL CONTESTAR LA DEMANDA O EN CUALQUIER ETAPA DEL JUICIO, HASTA ANTES DE QUE SE DICTE SENTENCIA, SIEMPRE QUE EL ENJUICIADO, AL SER DEMANDADO, HAYA PAGADO MAS DE LA TERCERA PARTE DEL ADEUDO VENCIDO. El artículo 29 citado al disponer que cuando el consumidor haya cubierto más de la tercera parte del precio o del número total de los pagos convenidos, si el proveedor demanda la rescisión por mora, tendrá derecho el consumidor a optar por la rescisión o por el cumplimiento, y no sujeta a éste a que opte por tal beneficio en forma necesaria al contestar la demanda y, por ende, puede hacerlo no sólo en ese momento, sino en cualquier etapa del procedimiento hasta antes de que se dicte sentencia y si se da este último caso, ello no implica la vulneración de la garantía de seguridad jurídica del proveedor porque, precisamente, la ley que contempla dicho artículo es de orden público e interés social y sus disposiciones irrenunciables, que por tener el carácter de normas de excepción, deben tener observancia por encima de cualquier interés individual. En efecto, este derecho del consumidor lo conoce el proveedor desde que celebra el contrato correspondiente, por encontrarse establecido en la ley

citada y el dispositivo correspondiente, no sujeta a término la elección de optar por el beneficio que contempla y constituye, por ende, una forma especial de allanamiento a la demanda y no se trata de una excepción procesal."

Contradicción de tesis 16/89.- Entre las sustentadas por el Primer y Segundo Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito.- 25 de junio de 1990.- Unanimidad de 4 votos.- Ponente: Ignacio Magaña Cárdenas.- Secretario: Mario Alberto Adame Nava.

Ahora bien, en cuanto al momento a que debe hacerse el pago total no existe algún criterio que resuelva tal laguna, sin embargo, la tesis jurisprudencial que a continuación se transcribe, da pauta para considerar que el pago del resto del adeudo deberá consignarse al momento de dar contestación a la demanda, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, la que se encuentra visible en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 7A. Época, Volumen 217-228, Sexta Parte, página 155, bajo el rubro: "COMPAVENTA A PLAZOS, RESCISION DEL CONTRATO DE. APLICACION DEL ARTICULO 29 DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, CUANDO SE HA HECHO PAGO DE MAS DE LA MITAD DEL PRECIO", que establece: " Los tribunales judiciales pueden aplicar el artículo 29 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, cuando el vendedor tiene el carácter de comerciante y prestador de servicios, conforme a lo dispuesto en los artículos 1o., 2o., y 3o. de la propia ley, pero es menester para ello que además de acogerse al beneficio que aquel dispositivo legal le concede, el comprador

demuestre que con anterioridad al ejercicio de la acción rescisoria en su contra, ha pagado el porcentaje del precio que exige dicho ordenamiento juridico; y si en el caso acreditó esa hipótesis, de manera legal se declarará procedente la respectiva excepción, así como la reconvencción que sobre el cumplimiento de contrato de compraventa planteó el comprador, al haber consignado el saldo que el resultó al momento de ejercitar tal acción."

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMOPRIMER CIRCUITO.

De los dos criterios anteriores, nos percatamos que existe una contradicción, en efecto, mientras en el primero se establece que el comprador al verse demandado de la rescisión por el vendedor puede hacer valer la alternativa que consagra hoy el artículo 71 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, desde cuando dá contestación a la demanda hasta antes de que se dicte sentencia, por el contrario el segundo criterio maneja la situación de que el comprador que desee hacer valer la excepción respectiva, deberá haber consignado el saldo al momento de ejercitar dicho derecho. Al leer detenidamente la misma, se deduce que es al dar contestación a la demanda, ya que es en esta etapa únicamente en donde se puede reconvenir. Sin embargo, es de observarse que el primer criterio se trata de una jurisprudencia emitida en contradicción de tesis, en cambio la segunda únicamente es una resolución dictada por el Tribunal Colegiado respectivo en su momento.

Consideró que debería, no obstante lo anterior tomarse en consideración lo establecido en el segundo criterio, toda vez que es el momento en el que el

comprador-demandado, puede hacer valer sus excepciones respectivas, y que por el contrario atendiendo al primer criterio, se estarían creando situaciones que violan las etapas procesales respectivas, aunado a que si el juicio se prolonga, sería una pérdida para el vendedor, debido a que si el comprador opta por el cumplimiento una vez que se ha concluido la etapa probatoria, y en ese momento presenta el resto del adeudo, ello sería inequitativo para el vendedor.

En cuanto a las reglas de restitución de las prestaciones, una vez declarada la rescisión, las mismas se encuentran establecidas en el artículo 71 de la ley indicada, y en el capítulo siguiente indicaremos que esta ley resulta ser más justa que lo que establece el artículo 2311 del C.C. Y por lo tanto en términos generales es sin duda alguna la Ley Federal de Protección al Consumidor un ordenamiento que sobrepasa en mucho al Código Civil, en el sentido de la alternativa que da a la parte consumidora; quizá porque la primera toma en cuenta un cumplimiento parcial, y pretende evitar que el contrato deje de existir y concede la oportunidad de pagar el adeudo vencido, claro más los gastos y costas respectivos. Con lo establecido en ella el Código Civil, podría ser modificado, ya que con esto se llegaría al fin que perseguían los contratantes .

#### **G) JURISPRUDENCIA.**

Ahora, estudiaremos el criterio de nuestra Suprema Corte de Justicia y de los Tribunales Colegiados de Circuito, respecto al problema de la institución de la

rescisión, toda vez que como hemos observado, existen divergencias en los autores, respecto a que si el pacto comisorio (expreso ó tácito) debe o no operar de pleno derecho.

Primero nos referimos al pacto comisorio expreso que es: " Una cláusula en un contrato en la cual se plasma de manera expresa, el texto del artículo 1949,... ó se inserta una cláusula que sin transcribirlo en su literalidad, determina el contenido de esa norma" <sup>53</sup>.

Y así tenemos que:

"PACTO COMISORIO EXPRESO. La doctrina admite la posibilidad del pacto comisorio expreso, que encierra una condición resolutoria como otra cualquiera, y cuyo efecto es producir la resolución del contrato automáticamente, de pleno derecho, en caso de incumplimiento. Nuestro derecho no repugna ese pacto expreso, que no se encuentre en oposición con los artículos 6, 7 y 8 del Código Civil, puesto que la voluntad de los particulares no exime de la observancia de ninguna ley ni contraviene leyes prohibitivas. Las partes indudablemente que tienen libertad para fijar expresamente los casos de extinción del contrato ó, en otras palabras, de establecer condiciones resolutorias, y el pacto comisorio expreso, como se ha dicho, no es otra cosa que una condición resolutoria. Tampoco es contraria al artículo 1949 del Código Civil, ya que la validez y el cumplimiento del contrato no se deja al arbitrio de

53

GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Op.Cit.página 564.

uno de los contratantes, sino que estos pactan libremente la manera de resolverlo."

Banco Nacional de Crédito Ejidal, S.A. pág., 538, tomo CXXII-CXXIII, 27 de Enero de 1955. 4 votos. Semanario judicial de la federación.

"PACTO COMISORIO. Es legítimo y en virtud de él el contrato se resuelve automáticamente por el solo efecto del incumplimiento, y sin intervención de los Tribunales. En cambio, la facultad de resolver las obligaciones, que conforme al artículo 1949 del Código Civil se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe, forzosamente requiere la declaración judicial para lograr la rescisión, a menos, naturalmente, que ambas partes, de común acuerdo, lleven acabo dicha rescisión."

Directo 6803\1955.- México Tractor and Machinery Co; S.A. .- Resuelto el 15 de julio de 1957.- Mayoría de 4 votos, contra el del Sr. Mtro. Castro Estrada. Ponente el Sr. Mtro. García Rojas.- Srio. Lic. Raúl Ortiz Urquidi.

Precedente: Directo 5061\1952.- Banco Nacional de Crédito Ejidal, S. A., mencionada anteriormente.

En estas tesis nos percatamos, que aún cuando el legislador confunde en la primera a la condición resolutoria, con el pacto comisorio expreso; la rescisión del contrato de compraventa con este último pacto, opera "IPSO JURE", de pleno derecho, y el juez en caso de que exista una demanda fundada en el incumplimiento por una de las partes y donde exista el

pacto mencionado, deberá sólo declarar la rescisión como se aprecio en los sistemas de la misma.

Aún con lo expresado con estas resoluciones, en lo particular considero que esto resulta injusto, en virtud de que al operar "IPSO JURE" no se le permite al comprador manifestar lo que a su derecho convenga, en virtud de que si operare así, no habría la necesidad de que se decretara por el juez que ha operado la rescisión y en consecuencia la demanda iría encaminada a reclamar las consecuencias jurídicas de dicha rescisión, con lo que se dejaría en completo estado de indefensión al comprador al privarlo de la posibilidad de oponer las excepciones y defensas correspondientes, como sería por ejemplo demostrar que no incurrió en mora, porque no se pacto el sitio en donde se verificaría el pago, o bien que no se dió cumplimiento con el contrato, porque la contraparte a su vez no cumplió con las recíprocas, que eran condicionante para el cumplimiento de la primera, situación que no opera en nuestro sistema jurídico toda vez que el juez tiene que resolver si efectivamente se configurara la causal de rescisión. De lo que se desprende que ambas partes tienen la posibilidad de acreditar su acción y excepciones respectivamente. Y tan es así, que en cuanto al primero de los ejemplos, al haber tenido el demandado la posibilidad de hacer valer la excepción consistente en que no incurrió en mora, ello fué materia de resolución de los Tribunales Colegiados de Circuito, y como consecuencia de ello existe ya una tesis jurisprudencial, bajo el rubro: "COMPRAVENTA EN ABONOS, CUANDO NO SE INCURRE EN MORA, EN LA". que a la letra dice:

" Si en el contrato de una compraventa cuya rescisión se demanda, no se señala en lugar en que habría de hacerse pago de abonos mensuales y tal circunstancia determina que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2082 del Código Civil aquellos debían pagarse en el domicilio del deudor, o sea, del comprador, y si la demandante no demostró haber requerido de pago al deudor en el domicilio de este, es evidente que él demandado no pudo incurrir en mora. No obsta para la conclusión anterior, que conforme al artículo 259, fracción IV del Código de Procedimientos Civiles, uno de los efectos del emplazamiento, sea el de producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se ubiere constituido ya en mora el obligado, en virtud de que conforme a tal disposición no puede adquirirse la existencia de una mora consumada con anterioridad a la presentación de la demanda; y si la demanda se fundó en que el deudor ya estaba en mora en el momento de la presentación de aquella la autoridad responsable no tiene facultades para variar los hechos de la litis. La mora, como causa de rescisión del contrato, debe ser anterior y no posterior a la presentación de la demanda, que puede fundarse sólo en un incumplimiento legalmente ya producido."

Precedentes: Amparo Directo 930\65. Adrian Rubio Bernal. 6 de Agosto de 1966. 5 votos. Ponente: Mariano Ramirez Vazquez.

Y por otra parte en cuanto al segundo ejemplo, de la misma manera al haber tenido la posibilidad el demandado de hacer valer la excepción de contrato no cumplido, esta fué materia también de resolución de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la



Nación, habiéndose dictado entre otras la siguiente ejecutoria bajo el rubro:

"EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO.", que establece: " Dentro de la buena fé, la oposición de la defensa in adimpleti contractus (contrato no cumplido), no puede tener otro efecto que una reducción del monto de la reclamación, cuando el demandado ya obtuvo en otro juicio, una condena contra el actor, que puede llevar a ejecución o invocarla en vía de compensación, para disminuir el valor de las prestaciones que se le reclaman". (Tomo CXVI, Quinta época, página 118. 14 de abril de 1953).

Ahora bien, respecto del pacto comisorio tácito, este "va implícito en todos los contratos bilaterales, pues el artículo 1949, establece que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe, y por ello también resulta que este pacto es una cláusula natural, pues, si no se dice que se excluye, la ley la establece supletoriamente a lo que pactan las partes".<sup>54</sup>

Respecto de este pacto existen varias tesis jurisprudenciales como :

"VENTA EN ABONOS. RESCISION DE. Las normas jurídicas que sancionan al comprador moroso con la rescisión del contrato de compraventa en el caso de que esta no pague el precio en el plazo convenido, y cuando este lo solicite al vendedor, constituye la regla general y no una norma de excepción como lo

pretende el agraviado, por consiguiente no es necesario que se estipule en el contrato de compraventa la sanción para que el juez con apoyo en los artículos pueda decretar la rescisión".

La que se encuentra visible en el Semanario Judicial de la Federación, 3ra. Sala., 1979, Segunda Parte. Tesis 78. pág. 66

"FACTO COMISORIO.- El pacto comisorio expreso es legitimo y en virtud de él y diversamente a lo que acontece con el tácito en que en el incumplimiento se requiere la declaración judicial para lograr la rescisión, el contrato se resuelve automáticamente por el sólo efecto del incumplimiento y sin intervención de los Tribunales, por tanto, si el pacto comisorio no es expreso sino tácito, es evidente que una de las partes no pudo rescindir por si, y ante si el contrato tan sólo porque la otra haya dejado de cumplir con las obligaciones que el propio contrato le impuso. Si el pacto comisorio, o sea, la cláusula por la que las partes convienen en que el contrato será resuelto si una u otra de ellas no cumpliera con su obligación, no figura expresamente, en el documento en que consta el contrato respectivo, es evidente que tal pacto no pudo operar de pleno derecho".

Precedente: Amparo Directo 6803/55, mencionado anteriormente.

Con este criterio reforzamos claramente lo expresado anteriormente, en cuanto que en el pacto comisorio tácito, deberá demandarse y por lo tanto decretarse por la autoridad judicial competente, en cuyo caso emitirá una resolución constitutiva.

Ahora bien, si operara de pleno derecho la rescisión respecto al pacto comisorio expreso, la parte perjudicada únicamente podría demandar las consecuencias que trajo consigo la celebración del contrato, es decir, debido a que con el motivo del nacimiento del contrato, se verificarón efectos como por ejemplo, la posesión del bien adquirido por parte del comprador, en este caso se demandará la reivindicación del bien objeto del contrato, pero en este juicio, el comprador no podrá exigir la mala apreciación del vendedor, contrademandado, ni oponer excepción ni defensa alguna, pues al operar la rescisión de pleno derecho o "ipso jure", el juzgador no entraría al estudio de la actualización o no de las causas de rescisión, sino que únicamente resolvería sobre sus consecuencias. Sin embargo, esto no impide que previamente una autoridad judicial a través de un juicio decrete la procedencia o no de la causal de rescisión, sin que esto implique decretar la rescisión en si misma, o sea ésta operaría automáticamente. Por otro lado en la práctica por lo general los litigantes demandan judicialmente la rescisión independientemente de que en el contrato de compraventa se estipule o no el pacto comisorio expreso y el juzgador no toma en consideración el hecho de que se verifique aquella de pleno derecho, en virtud de que al demandarse corresponde a éste valorar si efectivamente se verificó o no la causal de rescisión.

Respecto del contrato de compraventa en abonos,

hemos hecho mención, en cuanto que generalmente se verifica este por la falta de pago en el precio, sin embargo, la resolución ejecutoria que a continuación se transcribe es clara y precisa que la falta de pago de uno o más abonos, tienen como consecuencia el incumplimiento, es decir, no tiene importancia el grado del mismo, y ello dará origen a la rescisión del contrato mencionado.

"COMPRAVENTA EN ABONOS. RESCISION DE. "La falta de pago de un abono como parte del total, da lugar a la rescisión, no obstante que lo que no se haya pagado sea un abono como es parte del total, ello significa al tenor del artículo 2300 en relación con el 2293 ambos del Código Civil, que hay falta de pago del precio en la forma pactada, por lo mismo, es procedente la petición de rescisión del contrato."

Primera Sala, Tomo LXXXIV, página 98, Índice General, Segunda Parte, pág. 274. Vide T.CVI pág. 46. 4ta. Sala. Vide T.CX. pág. 24. Primera Sala.

En lo que se refiere al artículo 1949 del Código Civil, respecto a los efectos contra terceros tenemos:

CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ABONOS. RESCISION DE. "El artículo 1949 del Código Civil la establece. Sólo debe pactarse expresamente que la falta de los abonos dá lugar a la rescisión cuando pare perjuicio a terceros debiendo además inscribirse tal cláusula en el Registro Público de la Propiedad.

Para que las partes en un contrato de compraventa en abonos puedan ejercitar en su caso, la acción rescisoria no es necesario que haya pacto expreso al particular.

La regla general del artículo 1949 del Código nombrado, basta para ello; si lo que deseen que la rescisión sólo pare perjuicio a terceros, estarán obligados a inscribir la cláusula relativa en el Registro Público, de acuerdo con el artículo 2310 del ordenamiento referido." (SIC)

Primera Sala. Tomo LXXXIV, pág. 97. Índice General. Segunda Parte. pág. 274. Vide T. CVI, pág. 46. Primera Sala Vide. T. CX. pág. 24.

Esta tesis esta acorde con lo manifestado en líneas anteriores, respecto de que aún cuando existan tesis jurisprudenciales y criterios de estudiosos importantes como Gutierrez y González, el pacto comisorio expreso en el caso de la compraventa en abonos, sólo debe pactarse cuando pare perjuicio a terceros, atendiendo a la primera parte de la anterior tesis, y además refuerza cualquier duda, respecto de que la cláusula respectiva debe inscribirse en el Registro Público.

Con todo lo anterior concluimos, que cuando exista pacto comisorio expreso, éste debe operar de pleno derecho, aunque estoy en desacuerdo y lo he expresado en líneas anteriores.

Respecto al pacto comisorio tácito, este debe declararse judicialmente por la parte que cumplió, y que además tiene la voluntad de que se produzcan los efectos respectivos, los que serán analizados en el capítulo siguiente.

Y por último en el contrato de compraventa en abonos, basta con el sólo incumplimiento en un abono para que se tenga como falta de pago en el precio, y por lo tanto la parte enajenante este en aptitud de demandar lo que convenga.

CAPITULO IV.

IV.-LA RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ABONOS EN EL SISTEMA CIVIL MEXICANO.....	121
A) EFECTOS DE LA RESCISION DEL CONTRATO....	125
B) CUESTIONES DE INJUSTICIA Y LAGUNAS CON-- SAGRADAS EN EL ARTICULO 2311 DEL CODIGO CIVIL.....	131
C) EL PROBLEMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ABONOS A LARGO PLAZO.....	146
D) PRACTICA JUDICIAL.....	147
E) PROPUESTA DE REFORMA AL ARTICULO 2311... DEL CODIGO CIVIL.....	158

## CAPITULO IV.

### IV.- LA RESCISION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ABONOS EN EL SISTEMA CIVIL MEXICANO.

Este es el apartado más importante del presente trabajo, es aquí, donde realizaremos un estudio minucioso, de la injusticia que entraña el artículo 2311 del Código Civil, que en la práctica es sumamente común, debido a que el contrato de compraventa en abonos es muy usual, en virtud de que muchas veces el comprador no cuenta con capital suficiente para adquirir los bienes y de no existir el mismo, sería sumamente difícil que la gente pudiera adquirir estos para satisfacer algunas de sus necesidades.

En este sentido, pueda ocurrir que en el contrato en mención, el adquirente no cumpla con su obligación principal, que es la de pagar el precio, y ante esta circunstancia no culminará el contrato en el fin que se había propuesto, en virtud de que el vendedor "en lugar de optar por el cumplimiento de la compraventa y, por tanto, por el pago del precio, el vendedor que no haya cobrado puede pedir la resolución judicial de la compraventa", <sup>22</sup> y con ello se ocasionan múltiples consecuencias que en este tema procedió a analizar.

Cabe hacer mención, que las razones por las que el comprador incumple pueden ser de índole variado, ya que puede haber caído en insolvencia, desconocer

---

<sup>22</sup> MAZEAUD, Henri. Ob. Cit. pág. 330.

ciertas circunstancias del contrato, negligencia e incluso, puede voluntariamente omitir el pago basado en el hecho de que la conclusión del negocio ya no conviene a sus intereses, o considerar tener un derecho de retención del precio por defectos del bien. Sin embargo, no nos ocuparemos de las causas u orígenes que traen consigo dicho impago, ya que al Código, como se ha indicado, no le interesan estas, ni mucho menos considera el grado de incumplimiento. Así tampoco profundizaremos respecto de los efectos que trae consigo la rescisión frente a terceros, en virtud de que a lo largo del presente trabajo ello se ha mencionado, sólo nos ocuparemos de los **efectos** que produce el incumplimiento por no pago, y a este respecto cabe mencionar, en este momento, un caso sumamente importante que tiene como defensa el comprador, nos estamos refiriendo a la excepción de contrato no cumplido, que "consiste en el derecho que tiene la víctima de un hecho ilícito, para negarse a cumplir las prestaciones que ella asumió, mientras su contraparte no cumpla las que le corresponden."

54

A este respecto, Demelombe, citado por Sánchez Medal, afirma que "siendo en los contratos sinalagmáticos la obligación de una de las partes causa de la otra, de ello resulta que si una de ellas no cumple su obligación, la obligación de la otra cesa por eso mismo, de tener una causa", es decir, que en los contratos bilaterales las obligaciones de las partes están subordinadas una a la otra, o sea que una obligación es causa jurídica de la otra, de lo que se deriva la "exceptio inadimplenti contractus" y la



resolución del contrato por incumplimiento." 57

En efecto, por ser el contrato de compraventa un contrato bilateral, por existir obligaciones recíprocas entre las partes, es dable que la exceptio non adimpleti se pueda oponer, teniendo efectos dilatorios, porque la misma no tiene como meta el no cumplir, por lo tanto no destruye o termina el contrato, simplemente dilata el cumplimiento. Por ejemplo: X y Y celebran un contrato de compraventa en abonos de un departamento, convienen en que se dará como enganche determinada cantidad y que el resto se pagará en cinco mensualidades, a partir del mes W, conviniendo que el último pago se realizará una vez que ante notario se firme la escritura pública correspondiente, lo cual depende de X, que es el vendedor. Pues bien, este último al verse necesitado de capital requiere al comprador a fin de que le pague el último abono, pero sin antes preparar las cosas ante el notario respectivo, por lo que en esta situación el comprador se niega a pagar, manifestando que el vendedor no ha cumplido con una obligación a su cargo, que es condicional para que se verifique el pago finiquito. Ante esta situación, el vendedor demanda la rescisión del contrato aludido anteriormente, basado en el no pago del último abono del precio, en este momento fundadamente el comprador opone la excepción de CONTRATO NO CUMPLIDO.

\*\*\*\*\*

57 SANCHEZ-MEDAL URQUIZA, José Ramón. LA RESOLUCION DE LOS CONTRATOS POR INCUMPLIMIENTO. Ed. Porrúa, S.A., 4ta.ed. México, 1989, pág.96

Sin embargo, ante la situación anterior, el comprador tiene el derecho de retención de pago del precio, que para Gutierrez y Gonzalez, "es la facultad que la ley otorga al acreedor, víctima de un hecho ilícito o no, para conservar, hasta que el deudor cumpla su prestación, un bien que posee, propiedad de éste, y el cual no entregó al acreedor en garantía del cumplimiento de su obligación. " 59

Para este mismo autor, dicho derecho de retención resulta ser una especie de la excepción antes indicada, "en efecto, el derecho de retención implica no cumplir con entregar lo que se debe, mientras no se le cumpla a su vez a quien debe entregar, pero la diferencia de género y especie, radica en esto: el derecho de retención se refiere sólo a obligaciones con objeto de dar, y de dar cosa cierta, en tanto que la "exceptio non adimpleti contractus" se opone en todo tipo de obligaciones recíprocas, sea cual fuere su objeto". 60

Concuerdo con el autor anterior, en virtud de que la excepción de contrato no cumplido, puede oponerse por cualquiera de las partes, y ante cualquier incumplimiento de su contraria, en cambio el caso de retención de pago del precio, se verifica sólo por el

---

59 GUTIERREZ Y GONZALEZ. Op.Cit. pág. 593.

60 IDEM. pág. 592.

comprador, y aunque en el Código Civil la misma no se establece expresamente, podemos llegar a la conclusión de que las partes pueden oponer las excepciones que crean convenientes, aunado a que "quien tiene lo más, tiene lo menos", y si la parte cumplidora puede elegir entre el cumplimiento o la declaración de la rescisión, lo menos "sobre este supuesto, es el no cumplir hasta que no se le cumpla, sin que pueda estimársele en mora." 60

Una vez establecido lo anterior, en el presente apartado, aunado a lo señalado anteriormente, estudiaremos algunas resoluciones emitidas por el juzgador, y observar más prácticamente la falta de igualdad que se desprende del artículo en estudio, y por lo tanto manifestar alternativas que traten de dar a las partes una mayor equidad en la restitución de las prestaciones, una vez que se verifique la rescisión del contrato respectivo.

#### **A) EFECTOS DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO.**

De la finalidad protectora que otorga el derecho al vendedor, dimanar los efectos de la resolución que son:

**Primero.- El efecto liberatorio del contratante perjudicado por el incumplimiento, quién a su vez se libera de su correspondiente obligación que es correlativa de la incumplida.**

Con esto se trata de evitar que exista un

---

60 IDEM. pag. 592.

enriquecimiento ilegítimo del deudor incumplido en detrimento de la parte que cumplió. Enriquecimiento que sin duda se generaría al obligar a la parte cumplidora a cumplir con la obligación a su cargo, no obstante el incumplimiento de la otra.

**Segundo.- El efecto de la extinción de la obligación a cargo de la parte incumplida, a causa de la interdependencia de las obligaciones recíprocas generadas por un contrato bilateral, pero con la respectiva responsabilidad de la parte que incumplió con la indemnización del pago de daños y perjuicios.**

Dentro de dicha responsabilidad también podrían comprenderse tanto los frutos que hubiera producido el bien entregado, como el deterioro ó demérito experimentado por dicha cosa después de su entrega al mismo deudor y antes de la devolución de ella al acreedor que ha cumplido. De lo que hablare en el apartado siguiente, respecto al grado del deterioro.

Este efecto se verifica, dada la reciprocidad de las obligaciones en todo contrato sinalagmático.

Estos dos efectos son los únicos que se producen en todos los casos, sin embargo existe un tercero:

**Tercero.- El efecto retroactivo, es decir, efecto restitutorio que consiste en volver las cosas a su estado anterior, cuando ello es posible, si no se trata de actos consumados ó de tracto sucesivo, mediante la restitución de las debidas prestaciones.**

Este efecto amerita un estudio más profundo, debido a la variedad de situaciones, en torno al contrato de compraventa en abonos.

Al respecto, la retroactividad de la rescisión tiene tres grados de intensidad a saber:

a) La retroactividad puramente obligatoria o "inter partes", cuando la restitución de las prestaciones es un deber simplemente recíproco, en virtud de que aquellas existen íntegras y no generarán ningún derecho a favor de terceros en el período desde la celebración del contrato hasta la rescisión. Sin embargo cuando se trata de cosas que no se pueden devolver, deberá realizarse una compensación a fin de indemnizar aquellas.

b) La retroactividad real relativa ó "ex nunc" (desde ahora), que se verifica cuando la resolución produce efectos que resultan ser en perjuicio de terceros, desde el momento de la inscripción preventiva en el Registro Público de la Propiedad de la demanda de resolución, y respecto de los que hubieren adquirido derechos sobre los bienes inmuebles objeto de las prestaciones cumplidas;

c) La retroactividad real absoluta ó "ex tunc" (desde entonces), que es cuando se producen efectos contra terceros que hubieren adquirido derechos reales sobre los bienes objeto de las referidas prestaciones, a partir de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la cláusula resolutoria expresa (pacto comisorio expreso) y cuyos bienes sean inmuebles ó muebles que sean susceptibles de identificación indubitable. Se advierte que en los casos de retroactividad real, (ya sea absoluta o relativa), es necesario la inscripción en el Registro Público de la Propiedad ó de la demanda de rescisión, ó de la misma cláusula resolutoria.

Se desprende de los dos últimos incisos mencionados anteriormente, que en la retroactividad real relativa los efectos contra terceros de buena fé surten efecto a partir de que se inscribe la demanda; en cambio, en la real absoluta los efectos son producidos a partir de la inscripción de la cláusula resolutoria expresa, que se ha establecido debidamente en el contrato.

Como principio general, los efectos de la resolución del contrato bilateral por incumplimiento consisten en la recíproca restitución de las prestaciones que se hubieren realizado, además de la condena al deudor que incumplió, a pagar los daños y perjuicios a la otra parte, siempre y cuando los mismos se acrediten en su oportunidad.

Sin embargo, este principio al aplicarse a cuestiones particulares, tiene que concretarse y, por lo tanto, puede dar lugar a cuestiones complejas.

En efecto, la institución de la rescisión, al verificarse, contempla la disolución del contrato, lo cual no acarrea ningún problema ni jurídico, ni práctico; sin embargo, tal resolución ocasiona que cesen los efectos y que se retrotraigan al otorgamiento del contrato, mediante la restitución de las prestaciones debidas, que en muchos casos son de imposible recuperación.

En el Código Civil, es el artículo 2311 el que reglamenta los efectos rescisorios, respecto de la restitución de las prestaciones, esto es, establece categórico que prestaciones deben dar y recibir cada una de las partes, operando el principio de la

restitución recíproca de las prestaciones otorgadas, el que a la letra dice:

"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, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

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

En este sentido, existe un criterio en los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Octava época, Tomo V Segunda Parte-1, pág. 134, bajo el rubro:

#### COMPRAVENTA EN ABONOS. EFECTOS DE LA RESCISIÓN.

"Las disposiciones legales que reglamentan la rescisión del contrato de compraventa en abonos, en cuanto a las restituciones recíprocas de las prestaciones que se hubieren hecho las partes, son de orden público, irrenunciables, en cuyas circunstancias las cláusulas contractuales que impongan al comprador obligaciones más onerosas a las establecidas en la ley, son nulas y la sentencia al declarar la rescisión, debe ordenar las restituciones en términos

legales.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.  
PRECEDENTES:

Amparo directo 1109\89. Maricela Muñoz viuda de Guevara. 24 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: Fernando Lúndez Vargas.

Como podemos observar, la restitución de las prestaciones es de orden público, y por lo tanto irrenunciables. En consecuencia, aún cuando el vendedor quisiera no perjudicar al comprador respecto de la restitución de las prestaciones, no pidiendo por ejemplo: el pago de la renta, basado en la frase "puede exigir" que establece el artículo 2311, éste deberá decretarse por el juzgador de oficio atendiendo al anterior criterio. Sin embargo en la práctica el juzgador por lo general, únicamente condena a las prestaciones que se reclaman, si procede.

De igual manera las partes pueden celebrar una transacción en cualquier momento del juicio hasta antes de la citación para sentencia, conviniendo en de que manera se van hacer la restitución de las prestaciones. Ambos casos van en desacuerdo con las disposiciones de orden público que establece el artículo 2311, lo que nos hace pensar que la voluntad de las partes impera en la práctica sobre toda disposición legal.

En cuanto a los efectos de la resolución de la compraventa por la falta de pago del precio, por su parte Mazeaud, considera que son: " la invalidación



retroactiva de la compraventa y la obligación de reparar el perjuicio resultante de ello para el vendedor." <sup>61</sup>

Es decir, en cuanto a la invalidación, al volverse la situación a un momento anterior a la conclusión del contrato, las partes deben restituirse las cosas materia del contrato, o sea deberá el vendedor restituirla "al comprador la parte del precio que haya recibido, y los intereses. El comprador debe restituir la cosa que se le haya entregado y los frutos percibidos;... los contratos determinan su derecho al reembolso de las impensas y su obligación de indemnizar al vendedor en caso de pérdida ó deterioro de la cosa". <sup>62</sup> Y así mismo pagara los daños y perjuicios que con la resolución de la compraventa se hubieren causado.

#### **B) CUESTIONES DE INJUSTICIA Y LAGUNAS CONSAGRADAS EN EL ARTICULO 2311 DEL CODIGO CIVIL.**

Una vez analizados los efectos que trae consigo la rescisión del contrato de compraventa, y especialmente la restitución de las prestaciones, estamos en posibilidad de establecer las injusticias que entraña el artículo 2311 del Código Civil, y sus respectivas lagunas, el que mencionamos nuevamente a fin de facilitar su estudio:

.....

<sup>61</sup> MAZEAUD HENRI. Op.Cit. pág. 334.

<sup>62</sup> Idem.

"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, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

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

En efecto, la rescisión del contrato al igual que su anulación, obligan a las partes a restituirse mutuamente las prestaciones que se hubieren entregado (Artículo 2239), y para realizar un análisis sistemático del presente artículo, lo dividiremos en varias partes, de la siguiente manera:

I.- "Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho". En lo que se refiere a esta parte lo mismo ya fué analizado en el subcapítulo anterior, y en obvio de repeticiones innecesarias, nos remitimos a lo ya manifestado, pero que a grandes rasgos son la cosa y lo que se hubiere recibido del precio.

II.- "Pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador el pago de un alquiler ó renta que fijarán peritos". En este sentido

encontramos varias dificultades:

a) En primer término, en cuanto a las palabras: "alquiler ó renta", ya que esto podría dar como consecuencia el pensar que se está tratando de un contrato de arrendamiento y no de una venta, por lo que debería de hablarse de una indemnización o compensación que fijarán peritos. Sin embargo a este respecto, de conformidad con los artículos 2314 y 2315 del Código Civil, cuando se rescinde el contrato de compraventa con reserva de dominio y que ésta se haya condicionado al pago del precio, se aplicarán las reglas establecidas en el artículo en estudio, es decir el 2311, y en atención a esto "algunos autores conceptúan que en la compraventa en abonos, existe una unión de contratos con dependencia alternativa, pues consideran que es una compraventa sujeta a condición suspensiva (pago del precio) y un contrato de arrendamiento sujeto a condición resolutoria, esto es, mientras no se pague la totalidad del precio el comprador será arrendatario". <sup>63</sup>

En opinión de Bernardo Pérez Fernández, esta interpretación "resulta confusa, pues como ya se señaló la compraventa es obligacional y por lo tanto, lo único que está sujeto a condición es la transmisión de la propiedad y no así la compraventa. Ahora bien, cuando se menciona el carácter de arrendatario o el término "renta" se refiere única y exclusivamente para fijar la indemnización en caso de rescisión". <sup>64</sup>

---

<sup>63</sup> PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO. Op.Cit. pág.138.

<sup>64</sup> IDEM. pág. 139

Concuerdo con el autor anterior, máxime que en el contrato de compraventa en abono, en la inmensa mayoría de los casos no se establece con reserva de dominio, y por lo tanto la transmisión de la propiedad no está condicionada al pago del precio y además se trata generalmente de cosas ciertas y determinadas, por lo tanto una vez que se ha convenido en el precio y cosa, la venta es perfecta y la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, y al no existir la condición de reserva de la propiedad, no tendría por qué hablarse de un arrendamiento cuando no se pague el precio, es por eso que las palabras "renta o alquiler", no son empleadas adecuadamente en el caso de una rescisión de la compraventa en abono sin reserva de dominio; sin embargo en la compraventa en abono con reserva de dominio, sí se podría hablar de un arrendamiento, porque efectivamente la transmisión de la propiedad está sujeta a la condición de pago del precio, y en tal virtud el comprador está poseyendo en otra calidad diversa a la de propietario y el contrato más similar es el de arrendamiento. En consecuencia, podría hablarse de una "indemnización por la ocupación del bien materia del contrato o compensación."

El comprador devolverá la cosa; sin embargo, como no pueda devolver el uso que hizo de ella, deberá pagar una suma de dinero que fijarán peritos. Los artículos 1840 y 2117, establecen la posibilidad de que los contratantes pacten la cuantía de una obligación derivada del incumplimiento de un contrato, pero una cláusula en este sentido podrá anularse si a juicio de peritos resulta ser más onerosa que el importe del alquiler que arroje el peritaje al respecto y por el carácter irrenunciable de lo establecido en

el citado artículo 2311.

Nuestra Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido una tesis en este sentido, visible en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación. Tercera Sala, Séptima Época, Volumen 85, Cuarta Parte, pág.15 , bajo el rubro:

COMPRAVENTA EN ABONOS. RESCISIÓN DEL CONTRATO DE EFECTOS RESPECTO AL PAGO DE UNA RENTA. "Si al comprador le es entregada por el vendedor la posesión del inmueble motivo de la operación, como el uso no es una prestación que se pueda restituir, la ley tradujo esa restitución en el pago de una renta, pero no en atención a una simple apreciación subjetiva o presuncional de las partes contratantes, sino al valor efectivo de la prestación recibida; por eso la exigencia de que el monto de la renta que debe pagar el comprador sea fijado por peritos y no arbitrariamente por las partes. En tales circunstancias, no puede ser condenado el comprador al pago de la renta fijada de antemano por los contratantes, ya que el comprador tiene derecho irrenunciable a que su monto se fije por peritos".

PRECEDENTES:

Amparo directo 446/74. María del Carmen Garrido de Castellanos. 29 de enero de 1976. Unanimidad de 4 votos. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas. Secretario: José Rojas Rúa.

En efecto, la indemnización por el uso y disfrute del bien, el legislador la tradujo en el pago de una renta, que según la tesis anterior no puede acordarse ni dejarse al libre arbitrio de las partes, lo que puede resultar desventajoso para una de ellas, en este

caso el comprador. Sin embargo, considero que si la fijación se realiza por un perito valuador, al celebrarse el contrato, y esta resulta ser menor a la fijada posteriormente en juicio, debería en este sentido respetarse tal disposición, como lo mencione en líneas arriba.

b) Otro problema, donde encontramos una primera laguna en la ley, es que no se establece desde cuando debe tomarse en consideración la renta, y por lo tanto existe en la práctica judicial diversos criterios a seguir, o sea, algunos jueces considerarán que esta renta debe ser desde que se celebró el contrato, en virtud de que al operar la retroactividad, ella se refiere a este momento; sin embargo, otros considerarán que debe condenarse desde la posesión por parte del comprador del bien objeto del contrato, y una última interpretación, establece que deberá cuantificarse desde que se generó el incumplimiento por parte del comprador. Yo considero, que debe operar en atención al primer criterio, debido a que, como se ha indicado, un efecto de la rescisión del contrato, es la retroactividad de los efectos, y la misma será al momento en que se celebró el contrato, y por lo tanto el pago de la renta por el uso del bien debe ser desde aquel momento.

c) En este sentido, el artículo 70 la Ley Federal de Protección al Consumidor, resultaba ser más injusto que lo ya establecido en el Código Civil, debido a que, antes de la reforma establecida por decreto publicado el día 21 de julio de 1993, al referirse al pago del alquiler ó renta señalaba que podría ser fijados por las partes hasta el momento de pactarse la rescisión voluntaria. Ello era absurdo en virtud de

que, en primer lugar, jurídicamente no es doble la rescisión voluntaria, dado que la misma es una sanción o remedio al hecho ilícito que supone todo incumplimiento, y que siempre hará efectiva de forma unilateral la parte cumplidora, frente a la contraria. Ello además es que si la intención fue que la indemnización y la renta pudieran cuantificarse por las partes de común acuerdo al realizarse el incumplimiento, tal situación sería imposible, dado que las partes nunca podrían llegar a tal arreglo. Sin embargo, si en la práctica se llegara a ese arreglo, sería quizá por imposición del vendedor, debido a que aun cuando realicen una transacción, imperaría de alguna manera la voluntad del vendedor. Sin embargo después de la mencionada reforma el artículo 70 ya no establece lo que anteriormente establecía el artículo 28 y que ha sido lo mencionado con antelación.

III.- "y una indemnización también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa".

En este apartado encontramos una segunda laguna del legislador, en virtud de que no se precisa en el artículo en cuestión, si la indemnización procede por el deterioro del uso normal de la cosa o, en su defecto, tiene que ser por un uso o desgaste extraordinario. Considero que sólo debe proceder en este último caso, es decir, si el comprador realizó un uso desmedido de la cosa, ya que no debemos olvidar que la recibió con el fin último de adquirir su dominio y, en esa medida, gozaba de la facultad de utilizarlo, siendo natural que por ese concepto sufriera un desgaste, por lo tanto, es injusto atribuirle una mayor responsabilidad.

Ello aunado a la dificultad que resulta para los

peritos dictaminar sobre los deterioros sufridos: claro. Cuando se trata de un bien recién construido, quizá la dificultad sea menor, pero cuando se trata de bienes ya usados y que son objeto del contrato, podría considerarse que se vendió con ciertos deterioros, que con el paso del tiempo se agravan y con los cuáles tendrá que cargar el comprador en el caso de que sea decretada la rescisión, y a los que ni siquiera contribuyó este último.

Ahora bien, ¿qué sucede con las accesiones o mejoras que durante la vigencia del contrato recibe la cosa materia del contrato?. Es esta la tercera laguna que se desprende del artículo en análisis, ya que el legislador, sobre este punto, no establece disposición alguna en el sentido de que el vendedor compensará dichos conceptos, y surgen dos interrogantes: Quedan en favor del comprador los incrementos que se realicen al bien durante su posesión?, ó Es el vendedor el que recibe los beneficios directos si el comprador incumple con su obligación de pagar el precio?. Esto no lo menciona el artículo 2311 del Código Civil.

En este sentido es conveniente y oportuno en este momento hacer un paréntesis y analizar brevemente el derecho de accesión, a efecto de indicar las posibles soluciones que la ley establece. Y bien, la palabra accesión, viene del latín *accedere*, que significa agregarse.

Por su parte nuestro Código Civil en su artículo 886 establece:

La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora



natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesion."

Ibarrola señala que "La accesion puede producirse en beneficio de un mueble o de un inmueble, y ser ella misma mueble o inmueble. El bien incorporado sigue la suerte del otro, en virtud de la máxima *accessorium sequitur principate* (lo accesorio sigue la suerte de lo principal)."

Las adiciones por su naturaleza pueden ser naturales o artificiales, pero sobando para el tema en estudio solo nos interesan las de caracter artificial, en virtud de que hablamos de que el comprador es el que las realiza, y las mismas pueden efectuarse tanto a bienes muebles como inmuebles.

Ahora bien, las construcciones realizadas sobre una propiedad se presumen hechas por el dueño, sin embargo ello admite prueba en contrario, de conformidad con el artículo 896 que a la letra dice:

"Todas las obras, siembras y plantaciones, así como las mejoras y reparaciones ejecutadas en un terreno, se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario".

Por otro lado, "puede haber accesion artificial de un inmueble en provecho de otro por siembra, plantacion o edificacion. Rige el principio general: *Superficies solo cedit*; lo que se construye en la superficie, queda en provecho del dueño del suelo. Naturalmente, en cuanto sea posible, deben evitarse

-----  
\*\* DE IBARROLA, ANTONIO, CUSAS Y SUCESIONES, Ed. Porrúa, S.A., septima edicion, Mexico, 1971, pag. 541

que se produzca un enriquecimiento sin causa." <sup>66</sup>

Y a este respecto pueden ocurrir múltiples casos, de acuerdo a la buena ó mala fé con que se haya realizado la accesión.

Sin embargo, en materia de compraventa en abonos, donde el comprador entra en posesión, es indudable que estamos ante un poseedor de buena fé, debido a que se encontraba en tal situación con un título que era traslativo de dominio y de buena fé. En efecto el artículo 806 del Código Civil, describe que debe entenderse por poseedor de buena fé, al indicar que es "... el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer...". Y por otro lado el artículo 810 del Código Civil en dos de sus cuatro fracciones, nos indica los derechos en cuanto a las mejoras que tiene el que posee por título traslativo de dominio, siendo los siguientes:

"... II.- El de que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;

III.- El de retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarlas;..."

Luego entonces, con el justo título con el que entra en posesión, se le considerará de buena fé, y además porque confía en poder pagar el adeudo, y confiado en que podrá hacerlo realiza mejoras, las que entran desde luego en las accesiones artificiales que según los artículos 817, 818 y 819, pueden ser de tres tipos: necesarias, útiles y voluntarias. Siendo las primeras las que están prescritas por la ley y

aquellas sin las que la cosa se pierde o desmejora; las segundas, aquellas que sin ser necesarias, aumentan el precio o producto de la cosa y, las últimas, las que sirven sólo de ornato de la cosa o al placer o comodidad del poseedor.

Dichas mejoras "siguen las normas que dejamos establecidas para las construcciones. Dice el artículo 895 que ... lo reparado o mejorado en terreno o finca de propiedad ajena, pertenece al dueño del terreno o finca, con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes." 67

Es decir, las mejoras siguen la suerte de lo principal, y por lo tanto pasan a ser propiedad del dueño del bien.

Sin embargo, con lo establecido en el artículo 810 fracción III, se le da al poseedor el derecho de retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarlas; Y en cuanto a las necesarias y útiles, la fracción II establece el derecho de que se le abonen todos los gastos realizados por ellas. Ahora bien, independientemente de tal derecho, el artículo 900 del Código Civil da la facultad al propietario del bien a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización del artículo 897, es decir, pagarlos.

En atención a lo anterior, las mejoras deben ser pagadas por el vendedor (que es el dueño del bien) al comprador, y si las mejoras voluntarias se pueden retirar sin perjuicio del bien principal, el comprador puede llevárselas consigo. En cuanto a las útiles y

necesarias puede pedir el abono de las mismas o la indemnización a que se refiere el artículo 900 citado.

Por otro lado, si durante la fase de consumación se incrementa el bien comprado, por accesión artificial, y el contrato no llegara a consumarse por incumplimiento del comprador en su obligación de pagar el precio, y el vendedor opta por la rescisión del contrato y recupera la cosa vendida, le deberá ser restituida con todos sus frutos, toda vez que Ibarrola nos señala que en la rescisión del contrato, los frutos no pueden ser adquiridos por el poseedor de buena fé, en atención a la retroactividad de los efectos, sin embargo en cuanto a las mejoras ello es diferente y se aplica lo mencionado con antelación.

Lo anterior resulta justo, máxime que si como hemos planteado el vendedor debe soportar el detrimento normal por el uso natural del bien, considero que aquel debe recibir las accesiones necesarias para mantener el mismo. Sin embargo, si se trata de mejoras útiles o voluntarias, como en el supuesto de los deterioros extraordinarios, el comprador deberá pagarlos, y el vendedor pagar el costo de las mejoras útiles o voluntarias, en el supuesto de que las mismas no pudieran ser retiradas por el comprador.

Sin embargo, desafortunadamente en la práctica cuando el vendedor demanda la rescisión, solicita le sea devuelto el bien con sus frutos, accesiones y mejoras, y si la misma procede se le devolverá con ello, toda vez que como se indicó el artículo que establece las reglas de restitución no lo menciona.

Por otro lado, también en la práctica el comprador es el que generalmente necesita la protección contra el resultado injusto respecto de la

renta y detrimento, pues como está necesitado de comprar "a crédito", típicamente se encuentra en situación de desventaja en relación con el vendedor, el cual simplemente no le vende en abonos al comprador si este no conviene en los términos de aquél, por lo cual podríamos hablar de un contrato de adhesión.

El comprador, acepta por su necesidad de comprar "a crédito" en el momento de contratar y porque confía en poder pagar. Por otro lado, pueden las partes, (pero casi siempre es el vendedor) señalar un perito valuador para el supuesto anterior, sin embargo, generalmente se aplica lo indicado respecto a la tesis jurisprudencial, en el sentido de que no debe dejarse al libre arbitrio de los contratantes la fijación de la "renta".

IV.- "El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó".

Respecto a esta parte, pareciera que este artículo trata de crear equidad entre las partes, sin embargo, existen multitud de problemas que alejan la intención de la realidad, en virtud de que no basta que el comprador que haya pagado el precio, tenga derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó, sino que deben ponerse a disposición de éste, normas protectoras para el caso de que haya cumplido parcialmente con su obligación, como lo señala la Ley Federal de Protección al Consumidor; así como que se analicen las circunstancias del por qué no cumplió con la totalidad de ellas.

En este caso, cuando se realice la restitución de la porción del precio recibido, con los respectivos intereses, a primera vista resulta justo, sin embargo, si consideramos que la modalidad del contrato en abonos, es en la mayoría de los casos a largo plazo,

dicha restitución resulta ser risoria y sumamente desigual, carente de equidad, comparada con lo que el vendedor recibe al devolverse las prestaciones dadas, puesto que se aprovecha del incremento del valor de la cosa.

Por lo tanto, si el vendedor debe recibir una indemnización por el uso del bien, que el legislador tradujo en el pago de una renta, resulta también justo que el comprador reciba no un interés legal, como la ley lo señala, sino bancario, por el uso que el vendedor dió al dinero recibido, y que el comprador pudo haber invertido en una cuenta bancaria, en acciones ó en un negocio, y que obviamente generarían un interés ó ganancia más alto que el legal. Por lo que nos atrevemos a proponer que los legisladores revisen el interés legal y establezcan un interés acorde con la realidad.

A este respecto también podría establecerse una norma similar a la que establece la Ley Federal de Protección al Consumidor, es decir, que los intereses sean computados conforme a la misma tasa con que se pagaron, obviamente si se pactó.

Y por último:

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

El legislador, previniendo que uno de los contratantes, abusando de la necesidad del otro, le imponga cargas desproporcionadas, tuteló a éste con la nulidad de las cláusulas excesivas y creó este

precepto que resulta ser la excepción al principio de la libertad contractual establecido en el artículo 1706 del C.C.

En efecto, esta parte del artículo es obviamente limitativa, por lo que la voluntad de las partes é inclusive cualquier otro precepto que se refiera a otra clase de obligaciones no es aplicable a la compraventa en abonos. Así lo considero, inclusive es de mi parecer que el pago de daños y perjuicios establecido en el artículo 1949 del C.C., no debería de condenarse, debido a que el vendedor recupera todas sus prestaciones y que en mi opinión no le causa ningún otro daño o perjuicio. Sin embargo, en la práctica, si dichos conceptos se llegaran a probar, se procede a condenar a la parte correspondiente. Por ejemplo la falta de disponibilidad del capital en el momento en que se supone debía hacerse el pago, con el cual se hubieran podido satisfacer deudas nacidas en su momento y que por lo mismo originaron un menoscabo.

A este respecto, Quintanilla manifiesta que: "en materia contractual una de las partes ha incurrido en la producción de un hecho ilícito como es el incumplimiento, motivo por el cual, al devolver la prestación debe pagar los daños y perjuicios ocasionados, precisamente, por la imputabilidad de su hecho ilícito." <sup>60</sup>

Por último, haremos la siguiente comparación que

-----  
<sup>60</sup> QUINTANILLA GARCIA, Miguel Angel. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES. ENEP. ACATLAN. México, 1977. pág. 132.

según el artículo 2311 multicitado, sería volver las cosas al estado que guardaban antes de la celebración del contrato. El comprador devolverá al vendedor la posesión del bien, por lo tanto su uso y goce, pero además una indemnización por estos últimos, que el legislador tradujo en el pago de una "renta ó alquiler", así como el pago o indemnización por el deterioro que el bien haya sufrido, estos últimos fijados debidamente por peritos. En cambio, el infortunado comprador sólo recibirá los abonos dados con un interés legal que, cuando se verifique la restitución, no le servirán ni siquiera para comprar un producto para satisfacer sus necesidades mínimas.

### **C) EL PROBLEMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ABONOS A LARGO PLAZO.**

El contrato en estudio, como ya se ha mencionado generalmente es a largo plazo cuando se trata de inmuebles y ello entraña varios problemas, por un lado la posibilidad que se le otorga al vendedor para rescindir por el sólo incumplimiento en un abono, de acuerdo con la tesis anteriormente mencionada. Podría asegurar, sin temor a equivocarme, que el vendedor siempre decide por esta opción, en virtud de que el poder adquisitivo del bien aumenta y, por lo tanto, podrá venderlo a un precio mayor de lo que ganaría si decidiera por el cumplimiento del contrato.

En este sentido, el comprador se encuentra en una incertidumbre terrible, ya que está en la situación de poder perder el bien adquirido, por el sólo retraso en un pago.



Y por otro lado, si se rescinde el contrato, en el momento de la restitución de las prestaciones, el comprador, con el dinero que recibe, no tendrá la posibilidad de adquirir otro bien, es decir, con la devolución de los abonos y el interés legal respectivo, ni siquiera le alcanzará para dar el "enganche" para la adquisición del bien que perdió.

#### D) PRACTICA JUDICIAL.

A fin de poder tener una mayor apreciación del alcance tan injusto que en la práctica entraña el artículo, transcribiremos algunas resoluciones judiciales, sólo en lo conducente.

- - - México, Distrito Federal a . . .  
- - - V I S T O S, los autos del juicio ORDINARIO CIVIL, promovido por . . . en contra de . . ., a fin de resolver en definitiva, y: - - - - -  
- - - - - R E S U L T A N D O: - - - - -  
- - - PRIMERO.- Que la parte actora demandó de . . ., las siguientes prestaciones: La rescisión del contrato de compraventa de fecha veintinueve de julio de mil novecientos ochenta, respecto del inmueble ubicado en . . .; La desocupación del inmueble y devolución de la documentación que le fué entregada; Pago de una renta fijada por peritos, desde el mes de septiembre de mil novecientos ochenta y hasta la devolución del bien; El pago que resulte por el deterioro sufrido y el pago de una indemnización por daños y perjuicios causado por el incumplimiento del contrato y el pago de gastos y costas, - - - - -

- - - SEGUNDO.- Admitida que fué a trámite la demanda, se emplazó a la parte demanda, quien en tiempo produjo su contestación, negando la acción y derecho de la parte actora, y seguido que fué el juicio en todas y cada una de sus etapas procesales, se citó a las partes para oír Sentencia Definitiva, la que hoy se pronuncia, y: - - - - -

- - - - - - - - - - C O N S I D E R A N D O: - - -

- - - PRIMERO.- Que analizadas las pruebas en su conjunto, consistentes en contrato de compraventa de fecha veintinueve de julio de mil novecientos ochenta, dos pagarés de la misma fecha, uno por la cantidad de \$ ( VEINTE MILLONES DE PESOS 00\ 100 M.N.) y otro de \$ ( VEINTE MILLONES DE PESOS 00\100 M.N.); confesional a cargo de la demandada, documentales exhibidas que son: la escritura 19132 a la que se le otorga pleno valor probatorio y con el que se acredita la propiedad que la parte actora tiene respecto del inmueble materia del presente juicio, en cuanto a los recibos de agua potable, predial, teléfonos y luz, sólo se comprueban los gastos realizados; pruebas que valoradas conforme al artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles, de los que se desprenda que la parte actora acredita la existencia del contrato de compraventa celebrado, los elementos del mismo, precio y forma de pago, así como el objeto que lo constituye el inmueble señalado en la demanda, correspondiendo a la demandada deudora acreditar el pago de las cantidades que se obligó a pagar y no al actor su cumplimiento, . . . De todo lo anterior se deriva el incumplimiento de la cláusula segunda del contrato de referencia, en virtud de lo cual, deberá declararse que la actora acredita los hechos constitutivos de su pretensión y declararse en consecuencia la rescisión del contrato de compraventa celebrado entre las partes y que se refiere el actor en su demanda, condenándose a la demandada al pago de

la indemnización a que se refiere la parte actora en las prestaciones reclamadas, en el inciso b), a juicio de peritos en ejecución de sentencia, con fundamento en el artículo 2311 del Código Civil, siendo procedente condenarse a la parte demandada al pago de una renta por la ocupación del inmueble a partir del 29 de julio de mil novecientos ochenta, hasta la total desocupación y entrega del mismo, la que será fijada en ejecución de sentencia a juicio de peritos; debiendo restituir el actor a la demandada los dos pagarés firmados y a que se ha hecho referencia anteriormente, toda vez que éstos se suscribieron en cumplimiento del contrato que se declara rescindido, asimismo, la parte demandada deberá devolver a la actora los documentos que en copia fueron entregados y relativos del inmueble materia del litigio. Y en virtud de que la parte actora confiesa haber recibido la cantidad de DIEZ MILLONES DE PESOS, hoy DIEZ MIL NUEVOS PESOS, deberá condenarse a la actora a devolver dicha cantidad con los intereses legales. - - - - -

- - - SEGUNDO.- NO estando el caso comprendido en los supuestos del artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles, no se hará condena en costas.

- - - Por lo expuesto y fundado, es de resolverse y se:- - - - -

- - - - - R E S U E L V E: - - - - -

- - - PRIMERO.- El actor probó su acción y la parte demandada no acreditó sus excepciones; en consecuencia:

- - - SEGUNDO.- Se declara la rescisión del contrato de compraventa a que se refiere el resultando primero de ésta resolución. - - - - -

- - - TERCERO.- Se condena al demandado de la indemnización por el deterioro del inmueble que será fijado a juicio de peritos en ejecución de sentencia.-

- - - CUARTO.- Se condena al actor a entregar a la

parte demandada los dos pagarés suscritos por ésta última. - - - - -

- - - QUINTO.- Se condena al demandado a devolver a la parte actora la documentación recibida respecto del inmueble materia del presente juicio con motivo del contrato rescindido. - - - - -

- - - SEXTO.- Se condena al demandado a la desocupación y entrega del inmueble materia del presente juicio y al pago de una renta desde el veintinueve de julio de mil novecientos ochenta, y hasta que se efectúe la desocupación y entrega del mismo a la parte actora, renta que se fijara a juicio de peritos en ejecución de sentencia, lo que deberá hacer en el término de CINCO DIAS, a partir de que éste fallo sea legalmente ejecutable. - - - - -

- - - SEPTIMO.- Se condena a la parte actora a devolver a la demandada la cantidad de DIEZ MILLONES DE PESOS 00\100 M.N. que recibió como anticipo de la compraventa, con los intereses legales correspondientes. - - - - -

- - - OCTAVO.- No se hace especial condena en costas.

- - - A S I. . . .

En esta resolución judicial nos percatamos que el contrato de compraventa se realizó por CINCUENTA MILLONES DE PESOS hoy CINCUENTA MIL NUEVOS PESOS, habiéndose dado como anticipo DIEZ MIL NUEVOS PESOS, y al operar la rescisión, el vendedor, recupera su inmueble, una indemnización fijada por peritos, consistente en una renta por la ocupación, renta que se cubrirá desde la celebración del contrato de compraventa, y además el pago fijado por peritos por el deterioro que el bien haya sufrido. En cambio el comprador sólo recibe la cantidad de diez mil nuevos pesos con los intereses legales, lo que en el año de

mil novecientos noventa y cuatro, no le servirá para dar un enganche de un nuevo inmueble. Lo que sin lugar a dudas resulta injusto y el vendedor recupera un bien que catorce años después vale más de CINCUENTA MILLONES DE PESOS.

Otro ejemplo es el siguiente:

- - - México, Distrito Federal a. . . . .  
- - - V I S T O S, los autos del juicio ORDINARIO CIVIL, seguido por . . . , en contra de . . . , a fin de resolver en definitiva; y, - - - - -  
- - - - - R E S U L T A N D O : - - - - -  
- - - PRIMERO.- Que la parte actora demandó de . . . , las siguientes prestaciones: A) Rescisión del contrato de compraventa de fecha treinta y uno de enero de mil novecientos noventa; B) Como consecuencia la devolución y entrega del inmueble materia del contrato; C) Pago de una renta mensual por el uso del inmueble a juicio de peritos; D) El pago de N\$2,000.00 (DOS MIL NUEVOS PESOS 00\100 M.N.), por concepto de pena convencional y E) Pago de gastos y costas. - - - - -  
- - - SEGUNDO.- Admitida que fué a trámite la presente demanda, se corrió traslado y emplazó a la parte demandada mediante edictos. Y quien se constituyó en rebeldía, y seguido que fué el presente juicio en todas y cada una de sus etapas procesales, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que hoy se pronuncia, y: - - - - -  
- - - - - C O N S I D E R A N D O : - - - - -  
- - - PRIMERO.- La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio en términos del artículo 54 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal. - - - - -  
- - - SEGUNDO.- Que de conformidad con lo dispuesto

por el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles, las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. . . - -  
- - - Por lo expuesto y fundado es de resolverse y se:  
- - - - - R E S U E L V E: - - - - -  
- - - PRIMERO.- Ha sido procedente la vía Ordinaria Civil, en la que el actor probó parcialmente su acción en rebeldía de la demandada.- - - - -  
- - - SEGUNDO.- Se declara la rescisión del contrato de compraventa a que se refiere el considerando primero de esta resolución.- - - - -  
- - - TERCERO.-Se absuelve a la demandada del pago de la pena convencional por la cantidad de N° 2,000.00 (DOS MIL NUEVOS PESOS 00\100 M.N.) que se le reclama.-  
- - - CUARTO.- Se condena al actor a restituir a la demandada la cantidad de N° 25,000.00 (VEINTICINCO MIL NUEVOS PESOS 00\100 M.N.) que recibió a cuenta del precio, así como los intereses al tipo legal sobre la misma, los que se regularán en ejecución de sentencia, y hágase entrega a la parte demandada del título de crédito exhibido.- - - - -  
- - - QUINTO.- Se condena a la demandada a la desocupación y entrega del inmueble en litigio a la parte actora, lo que deberá hacer en el término de CINCO DIAS, contados a partir de que cause ejecutoria esta resolución.- - - - -  
- - - SEXTO.-Se condena a la demandada a pagar al actor, una renta desde el treinta y uno de enero de mil novecientos noventa, hasta que se efectúe la desocupación y entrega del mismo inmueble al actor, renta que será fijada a juicio de peritos en ejecución de sentencia.- - - - -  
- - - SEPTIMO.- No se hace especial condena en costas.- - - - -  
- - - OCTAVO.- Notifiquese y pùbliquesse por DOS VECES

DE TRES EN TRES DIAS, los puntos resolutivos de ésta  
sentencia en el periódico NOVEDADES. - - - - -  
- - - A S I, Definitivamente juzgando lo resolvió y  
firma. . .

En varias ocasiones hemos tenido la oportunidad de  
indicar la defensa que otorga la Ley Federal de  
Protección al Consumidor, sin embargo para poder  
entender y precisar la aplicabilidad de la misma, es  
necesario tener en cuenta ciertas premisas  
importantes:

En primer término "las leyes federales, es decir,  
las dictadas por el Congreso de la Unión, rigen, en  
todo el territorio nacional, o sea, en todos y cada  
uno de los territorios de los estados, respecto de las  
materias que integran la competencia constitucional de  
dicho órgano. En cambio, las leyes locales que expiden  
las legislaturas de las diferentes entidades  
federativas sólo se aplican dentro del estado de que  
se trate, sin tener efectos normativos  
extraterritoriales." \*\*

Es decir, las leyes federales tienen aplicabilidad  
en toda la República Mexicana, en cambio las locales  
sólo se aplican en el ámbito territorial que se  
expiden.

La Federación tiene de conformidad con el artículo  
73 de la Constitución Política de los Estados Unidos  
Mexicanos, las facultades que el propio artículo

\*\* BURGOA IGNACIO. DERECHO CONSTITUCIONAL MEXICANO.  
Ed. Porrúa, S.A., 8va.ed. México, D.F., 1991. pág.909.

establece, concentrando así la totalidad de estas, y sólo perteneciendo a las legislaturas locales las que no han sido concedidas al Congreso Federal.

Una vez establecidos los principios anteriores es de hacerse notar que la Ley Federal de Protección al Consumidor, al ser federal, tiene una aplicabilidad en toda la República Mexicana, sin embargo el conflicto surge al cuestionarnos si la misma es aplicable en compraventas puramente civiles, como es el caso del segundo ejemplo práctico mencionado anteriormente, y a este respecto manifestaremos que no, toda vez que lo que reglamenta la Ley Federal de Protección al Consumidor, son actos de comercio, en consecuencia únicamente debe ser tomada en consideración en compraventas mercantiles, ó mixtas, que son las celebradas entre particulares y comerciantes, siendo aplicable para éstos últimos, toda vez que sería una compraventa mercantil.

En conclusión, expresaremos que la Ley Federal de Protección al Consumidor, por regular actos de comercio, únicamente puede ser aplicada a compraventas mercantiles, sin embargo como hemos expresado en su oportunidad, hay juzgadores que conociendo de rescisión de compraventa en abonos netamente civil, como es el caso que nos ocupa, se atreven a aplicar dicha ley, mientras que otros permanecen distantes de aplicarla, pero desatinadamente tampoco se apoyan en ella en compraventas mercantiles. Esta diversidad de criterios se debe a que en la realidad la Ley en comento ha invadido un ámbito que de ninguna manera le corresponde, cuando en compraventas civiles es aplicado, y nos referimos al ámbito local, que es regido por el Código Civil, y que no establece actos



de comercio, como si lo es el Código de Comercio y la Ley Federal de Protección al Consumido, ello aunado a que ambos son federales.

En este sentido, el supuesto de la sentencia en comento, el monto de la compraventa fué de CINCUENTA MILLONES DE PESOS, hoy CINCUENTA MIL NUEVOS PESOS, y la parte demandada dió N\$25,000.00 (VEINTICINCO MIL NUEVOS PESOS 00\100 M.N.), luego entonces había cubierto más de la tercera parte del adeudo. Si el Código Civil estableciera similarmente el contenido de la Ley Federal de Protección al Consumidor, la demandada tendría la facultad de elegir entre la rescisión o el pago del adeudo vencido más las prestaciones que legalmente procedan, como los gastos y costas causados. Sin embargo en el caso en mención, en primer lugar se trata de una compraventa puramente civil, en donde la Ley Federal de Protección al Consumidor no puede ser aplicada y, por otro lado, en el caso de que el Código Civil estableciera la facultad que la ley en comento da al comprador, la demandada se condujo en rebeldía y por lo tanto no habría tenido la posibilidad de hacerla valer como excepción. Sin embargo pagará una indemnización por concepto de renta, fijada debidamente por peritos, pero por fortuna de la demandada, el actor no demandó como prestación el pago por deterioro del bien, y sólo recibirá el dinero dado como abono más los intereses legales, cantidad que en mil novecientos noventa cubría casi el cincuenta por ciento del adeudo, sin embargo, en mil novecientos noventa y cuatro, dicha cantidad vendría siendo como la tercera parte del valor del bien, debido al deterioro del poder adquisitivo.

Tercero y último ejemplo:

- - - México, Distrito Federal a. . .  
- - - V I S T O S, los autos del juicio ORDINARIO CIVIL, promovido por ... en contra de ..., a fin de resolver en definitiva, y, - - - - -  
- - - - - R E S U L T A N D O: - - - - -  
- - -PRIMERO.- Que por escrito presentado con fecha. . ., la parte actora reclama de . . .: A) La rescisión del contrato de compraventa celebrado en fecha ocho de febrero de mil novecientos noventa y uno, ratificado el siete de marzo del mismo año, respecto de un trailer marca Kenwort, modelo 1977, . . . y un remolque Frue, Modelo 1978, con número. . ., por incumplimiento del vendedor en sus obligaciones, específicamente en la entrega de la documentación de la legalización;B) Como consecuencia de la rescisión, la devolución de las prestaciones que las partes recíprocamente se hubieren entregado;C) El pago de los perjuicios causados;D) El pago de los gastos y costas. Fundo su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables. - - - - -  
- - - SEGUNDO.- Emplazado que fué a juicio el demandado conforme a derecho este no dió contestación a la demanda por lo que se le acuso la correspondiente rebeldía en que incurrió al no haberlo hecho. - - - - -  
- - - Seguido que fué el juicio en todas y cada una de sus fases procesales, oportunamente se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que se dicta en este momento, y - - - - -  
- - - - - C O N S I D E R A N D O: - - - - -  
- - - I.- La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio en términos del artículo 54 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal. - - - - -  
- - - II.- Que de conformidad con lo dispuesto por el

artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles, las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, por lo cual la parte actora para acreditar su acción exhibió las documentales privadas . . .

- - - . . . Por lo que resulta acreditada la acción hecha valer y en consecuencia debiera declararse rescindido el contrato de compraventa material de presente juicio, por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2311 del Código Civil, las partes deberán restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, por lo que el demandado deberá restituir al actor la cantidad de N° 72,040.00 (SETENTA Y DOS MIL CUARENTA NUEVOS PESOS 00\100) más los intereses legales, ya que se encuentra acreditado en autos que la misma le fué entregada al demandado, debiendo el actor devolver a la demandada, el vehículo materia del contrato, así como el pago de una renta, fijada por peritos, por el uso del bien mencionado, y un pago por el deterioro que el bien haya sufrido, ello igualmente fijado por peritos en ejecución de sentencia. - - - - - . . .

- - - Por lo expuesto y fundado es de resolverse y se:

- - - - - R E S U E L V E : - - - - -

- - - PRIMERO.- Ha sido procedente la vía ORDINARIA CIVIL, en la que la parte actora acreditó parcialmente su acción y el demandado se condujo en rebeldía, en consecuencia:- - - - -

- - - SEGUNDO.- Se decreta la rescisión del contrato de compraventa base de la acción, por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2311 del Código Civil, deberán las partes restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, debiendo tomarse en cuenta lo establecido en el considerando segundo de esta resolución.- - - - -

- - - TERCERO.- Se concede al demandado el término de CINCO DIAS, contados a partir de que esta resolución sea legalmente ejecutable para que de cumplimiento a lo sentenciado, de igual forma la parte actora goza del mismo termino para devolver a la demandada el bien materia de la litis. - - - - -
- - - CUARTO.- Se absuelve al demandado del pago de los daños y perjuicios que se le reclaman. - - - - -
- - - QUINTO.- No se hace especial condena en costas. - - - - -
- - - SEXTO.- N o t i f i q u e s e. - - - - -
- - - A S I, Definitivamente juzgando. . .

En el fallo anterior resulta que la parte actora fué la compradora del bien y, por las causas que expuso, demandó la rescisión del contrato mencionado, siendo imputable tal situación a la parte demandada vendedora, y sin embargo al decretarse la resolución, y, por lo tanto, al aplicarse el artículo 2311 del Código Civil, el actor sólo recibirá sus SETENTA Y DOS MIL CUARENTA NUEVOS PESOS 00\100, más los intereses legales correspondientes, y el demandado recibirá su trailer y remolque, más una suma por la renta que generó con su uso, a título de indemnización, y el pago por deterioro del bien sufrido, por lo que el vendedor podrá vender nuevamente el bien, pero por ser un bien mueble, susceptible de un deterioro mayor, el precio del objeto baja de precio, sin embargo con la renta recibida, no tendrá pérdida, y el comprador, con la cantidad recibida no podrá adquirir otro objeto.

**E) PROPUESTA DE REFORMA AL ARTICULO 2311 DEL CODIGO CIVIL**

Una vez que se ha estado en contacto directo con

algunas resoluciones judiciales, estas nos dan una mayor información, para poder proponer diversas opciones al comprador que resulta ser la parte perjudicada en la rescisión del contrato de compraventa en abonos; En efecto, a continuación daremos algunas opciones que podrían ser tomadas en consideración por los legisladores, para poder reformar el artículo 2311 del Código Civil respecto de la rescisión del contrato de compraventa mencionado, y que resulte ser más justo y equitativa, así tenemos :

PRIMERA.- Que las situaciones que contempla la Ley Federal de Protección al Consumidor fueran tomadas en consideración, a fin de que en el Código Civil exista la alternativa para el comprador que ha cumplido con más de la tercera parte del adeudo, o con la tercera parte de los abonos convenidos, para que pueda optar por la rescisión ó por el cumplimiento del contrato, con el pago de los gastos y costas respectivos. Esta alternativa, sera opuesta unicamente al dar contestación a la demanda, con la consignación del resto del adeudo.

SEGUNDA.- Que el artículo 2311 del Código Civil otorgue al comprador, la posibilidad de que en el contrato se establezca devolver el precio al comprador con los intereses al tipo pactado en un contrato de adhesión ó, a falta de estos, que se otorguen los intereses bancarios al costo porcentual promedio, tomando en consideración que el dinero recibido por el vendedor pudo haber generado los mismos y no los intereses al tipo legal que la ley establece actualmente. Esto en virtud de que el vendedor recibirá una "renta ó alquiler" por el uso que el comprador tuvo del bien, por lo que es equitativa esta

propuesta, ya que en este caso el vendedor también usó o dispuso del dinero que recibió del comprador.

TERCERA.- Que si bien es cierto que el comprador pagará por los deterioros sufridos al bien, que el artículo en mención establece, es necesario que se haga hincapié en que los mismos se refieren a deterioros extraordinarios y no a los que por el uso normal se generen.

CUARTA.- Que cuando el comprador haya realizado mejoras al bien, que no resulten necesarias para la conservación del mismo, sino que se verifiquen en demasia, o sea las mejoras útiles ó voluntarias, se establezca claramente que si las mismas se pueden retirar sin detrimento del bien principal, el comprador tenga la facultad de llevarlas consigo, y si ello no es posible, por el detrimento que pudiera sufrir el bien, entonces que el vendedor pague una indemnización al comprador por las mismas. Ello sin perjuicio de lo que establece el Código Civil en materia de mejoras y accesiones.

Cabe recordar que es difícil el establecer los deterioros de un bien ya usado y que también hay dificultad para el perito, al tener que emitir un dictamen sobre las mejoras ó accesiones.

## C O N C L U S I O N E S .

PRIMERA.- El contrato de compraventa tiene su antecedente en el trueque.

SEGUNDA.- Como regla general, la traslación de la propiedad en las cosas ciertas y determinadas en nuestro sistema jurídico, opera por el mero efecto del contrato.

TERCERA.- El artículo 1949 del Código Civil, establece la alternativa para que la parte que ha cumplido, elija entre el cumplimiento o la resolución.

CUARTA.- La rescisión también es llamada pacto comisorio, y el mismo pueda ser tácito o expreso.

QUINTA.- La rescisión del contrato en nuestro derecho no opera de pleno derecho, en virtud de que aún cuando existan criterios que en su oportunidad quedaron establecidos, respecto de que cuando se trata de pacto comisorio expreso, la rescisión opera de pleno derecho, lo cierto es que en la práctica el juzgador tendrá que estudiar si efectivamente se verificó el incumplimiento, para en su caso decretar la rescisión respectiva.

SEXTA.- El Código Civil, no toma en consideración el grado de incumplimiento para decretar la rescisión del contrato de compraventa, ya que incluso en su modalidad en abonos, un sólo abono es considerado como suficiente según una jurisprudencia mencionada en su momento.

SEPTIMA.- La Ley Federal de Protección al Consumidor, regula actos de comercio, en consecuencia únicamente puede aplicarse a compraventas mercantiles.

OCTAVA.-Tomando en consideración lo establecido en la Ley Federal de Protección al Consumidor, podrían establecerse en nuestro Código Civil, reglas que tiendan a salvaguardar los derechos del comprador.

NOVENA.-El artículo 2311 del Código Civil que se refiere a la restitución de las prestaciones una vez verificada la rescisión, resulta ser injusto, carente de equidad y además permanece distante en algunas situaciones:

a) No establece expresamente lo que sucede con las accesiones que se le hayan realizado por el comprador al bien, en tal virtud, podría aplicarse lo que el Código Civil, indica en materia de mejoras y derecho de accesión. Y en esta situación el comprador podrá, en primera instancia, retirar las mejoras que no causen un detrimento en el bien principal, siempre y cuando se trate de mejoras útiles o voluntarias, pudiendo permanecer para el vendedor las mejoras necesarias con el pago de una indemnización, ocurriendo esto último en el caso de que las primeras mencionadas no pudieran retirarse sin implicar un detrimento al bien principal.

Sin embargo, si bien el comprador en atención a lo anterior podrá de alguna manera recuperar lo mejorado, ya sea porque lo puede retirar, o bien por indemnización, considero que las mejoras necesarias deberían pertenecer al vendedor sin necesidad de pagar por ellas, toda vez que las mismas ayudan únicamente a que la cosa no se desmejore.

b) Al establecer el pago por detrimento que haya sufrido el bien, no indica a que tipo de deterioro se refiere.



c) No indica desde cuando debe tomarse en consideración el pago de la "renta o alquiler", por el uso del bien.

DECIMA. - Por la inequidad que entraña el artículo 2311 nos atrevemos a proponer una reforma al artículo en mención, debiendo el mismo tomar en cuenta lo siguiente:

a) Que en primer lugar el artículo en cuestión atendiendo a principios de justicia, tomara en consideración la facultad que en compraventa mercantil otorga el artículo 71 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, a fin de que el comprador que haya cumplido con más de la tercera parte del adeudo o con la tercera parte de los abonos convenidos, pueda optar por la rescisión del contrato o por el cumplimiento del mismo, con el pago de los gastos y costas.

b) Que estableciera, al igual que el artículo 70 de la Ley Federal de Protección al Consumidor, que en el caso de rescisión del contrato de compraventa en abonos la cantidad que haya recibido el vendedor a cuenta del pago en el precio, sea devuelto con la misma tasa de interés que se haya pactado para el pago y si no se pactó se paguen los mismos con un interés al costo porcentual promedio.

c) Que dicho derecho sea opuesto al dar contestación a la demanda, con la consignación del resto del adeudo y el pago de los gastos y costas generados.

d) Que el pago por los deterioros que haya sufrido el bien, se deba a deterioros extraordinarios, es decir los que no se hubieran generado por el uso normal del bien.

e) Que expresamente y toda vez que el artículo indica las reglas de restitución, estableciera que suceda con las mejoras efectuadas en el bien, sin perjuicio de lo señalado en el Código Civil respecto al poseedor de buena fé en torno a las mejoras y derecho de accesión.

Ello en virtud de que si el comprador pagara por los detrimentos (que deberían ser extraordinarios), el vendedor tendría que pagar por las mejoras (útiles o voluntarias) realizadas al bien materia del contrato.

DECIMA PRIMERA .- Es necesario que se tome conciencia respecto a lo que establece el artículo 2311 del Código Civil, en virtud de que afecta en gran medida a la parte compradora, cuando se verifica la rescisión en el contrato de compraventa en abonos.

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

- \* AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO;  
CONTRATOS CIVILES.  
3ra. ed.  
ED. PORRUA.,  
MEXICO, 1982.
- \* BECERRA BAUTISTA, JOSE;  
EL PROCESO CIVIL EN MEXICO.  
14a. ed.  
ED. PORRUA, S.A.,  
MEXICO, 1992.
- \* BIALOSTOSKY, SARA;  
PANORAMA DEL DERECHO ROMANO,  
2a. ed.  
EDITADO POR LA DIRECCION GENERAL DE  
PUBLICACIONES,  
MEXICO, 1988.
- \* BONNECASE, JULIEN;  
ELEMENTOS DEL DERECHO CIVIL.  
TOMO II, VOLUMEN XIV.  
ED. JOSE M. CAJICA, JR. FUEBLA.  
MEXICO, 1945.
- \* BORJA SORIANO, MANUEL;  
TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES.  
CONCORDADA POR MANUEL BORJA MARTINEZ.  
12a. ed.  
ED. PORRUA.,  
MEXICO, 1991.

\* BURGOA, IGNACIO;  
DERECHO CONSTITUCIONAL MEXICANO.  
8a. ed.  
ED. PORRUA, S.A.,  
MEXICO, 1991.

\* G. MARTY;  
DERECHO CIVIL.  
TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES.  
VOLUMEN I.  
ED. JOSE M. CAJICA. J.R. PUEBLA.  
MEXICO, 197

\* GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO;  
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES.  
9a. ed.  
ED. PORRUA, S.A.,  
MEXICO, 1993.

\* IBARROLA, ANTONIO;  
COSAS Y SUCESIONES.  
7a. ed.  
ED. PORRUA, S.A.,  
MEXICO, 1991.

\* MARGADANT S., GUILLERMO FLORIS;  
DERECHO PRIVADO ROMANO.  
6TA. ed.  
ED. ESFINQUE, S.A.,  
MEXICO, 1975.

\* MARTINEZ ALFARO, JOAQUIN.  
TEORIA DE LAS OBLIGACIONES.  
2a. ed.  
ED. PORRUA, S.A.,  
MEXICO, 1991.

\* MAZEAUD, HENRI Y LEON;  
LECCIONES DE DERECHO CIVIL.  
PARTE SEGUNDA. VOLUMEN III.  
CUMPLIMIENTO, EXTINCION Y TRANSMISION DE LAS  
OBLIGACIONES.  
EDICIONES JURIDICAS EUROPA-AMERICA.  
BUENOS AIRES, 1969

\* MAZEAUD, HENRI Y LEON.  
LECCIONES DE DERECHO CIVIL  
PARTE 3a. VOLUMEN III.  
LOS PRINCIPALES CONTRATOS.  
TRAD. LUIS ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO.  
ED. JURIDICAS EUROPA AMERICA.  
BUENOS AIRES 1962.

\* OLAVE IBARRA, OLAF SERGIO;  
OBLIGACIONES Y CONTRATOS CIVILES: NOCIONES.  
3a. ed.  
ED. BANCA Y COMERCIO, S.A.,  
MEXICO, 1990.

\* FORTIZ-URQUIDI, RAUL;  
DERECHO CIVIL.  
ED. PORRUA S.A.  
MEXICO 1984.

\* PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO;  
CONTRATOS CIVILES.  
2a. ed.  
ED. PORRUA, S.A.  
MEXICO 1994.

\* PETIT, EUGENE;  
TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO.  
ED. EPOCA, S.A.,  
MEXICO, 1977.

\* QUINTANILLA GARCIA, MIGUEL ANGEL;  
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES.  
ENEP ACATLAN.  
MEXICO, 1977

\* ROJINA VILLEGAS, RAFAEL;  
DERECHO CIVIL MEXICANO;  
TOMO SEXTO, CONTRATOS,  
VOLUMEN I,  
STA. ed.  
ED. PORRUA, S.A.,  
MEXICO, 1985.

\* SANCHEZ MEDAL URQUIZA, JOSE RAMON.  
DE LOS CONTRATOS CIVILES.  
11a. ed.  
ED. PORRUA S.A.  
MEXICO 1991.

\* SANCHEZ MEDAL URQUIZA, JOSE RAMON.  
LA RESOLUCION DE LOS CONTRATOS POR INCUMPLIMIENTO.  
4a.ed.  
ED. PORRUA, S.A.,  
MEXICO, 1989.

\* TREVIÑO GARCIA, RICARDO;  
CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES.  
TOMO I,  
ED. FONT, S.A.,  
GUADALAJARA, JALISCO.  
MEXICO, 1982.

\* ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL;  
CONTRATOS CIVILES.  
4a.ed.  
ED. PORRUA, S.A.,  
MEXICO, 1992.

## CODIGOS Y LEGISLACIONES CONSULTADAS

- \* CONSTITUCION POLITICA DE LOS  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.  
103a. ed.  
ED. PORRUA, S.A.,  
MEXICO, 1995.
  
- \* CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.  
64a.ed.  
ED. PORRUA, S.A.,  
MEXICO, 1995.
  
- \* LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.  
22a.ed.  
ED. PORRUA, S.A.,  
MEXICO, 1995.