

704
24

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

PROMESA DE COMPRAVENTA. SIMILITUD
Y DIFERENCIAS CON EL CONTRATO
DE COMPRAVENTA

T E S I S

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

DANIEL RUIZ RAMIREZ

ELABORADA BAJO LA DIRECCION DEL
LIC. ANGEL GUERRERO LINARES



MEXICO, D. F.

267783

1998

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN.



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

MI PROFUNDO AGRADECIMIENTO:

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.

FORJADOR DE BUENOS PROFESIONISTAS QUE
CONTRIBUYEN AL DESARROLLO DEL PAÍS.

A LA FACULTAD DE DERECHO.

POR LA OPORTUNIDAD QUE ME DIÓ DE LLEGAR
A SER LICENCIADO EN DERECHO.

A MI ASESOR DE TESIS:

LIC. ÁNGEL GUERRERO LINARES

POR LA AMISTAD QUE ME HA BRINDADO COMO SER HUMANO, POR SU APOYO INCONDICIONAL, SIN EL CUAL NO HUBIERA SIDO POSIBLE LA REALIZACIÓN DEL PRESENTE TRABAJO.

GRACIAS.

A MIS PADRES:

SEÑOR REFUGIO RUIZ MUNGUÍA (+)

Y

GUADALUPE RAMÍREZ

POR DARME LA VIDA.

A MIS HIJOS:

DANIEL

ISRAEL

ISMAEL

PORQUE ALGÚN DÍA SIGAN EL

EJEMPLO DE SU PADRE.

A MI ENTRAÑABLE AMIGO:

LIC. JOSÉ MANUEL VALDÉS GARCÍA.

POR QUE DE ÉL APRENDÍ EL INCALCULABLE VALOR DEL TRABAJO CON
HONESTIDAD Y LEALTAD.

GRACIAS.

A MI AMIGA Y COMPAÑERA E INSUSTITUIBLE:

VICKY

POR SER CÓMPLICE DE MI PROFESIÓN.

GRACIAS.

A TI IRLO

QUERIDA ESPOSA:

GRACIAS POR TU APOYO Y COMPENSIÓN, POR QUE SÓLO A TI TE DEBO
ESTE LOGRO, QUE DIOS TE CONSERVE A MI LADO ETERNAMENTE.

TE AMO.

PROMESA DE COMPRAVENTA, SIMILITUD Y DIFERENCIAS
CON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

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

C A P I T U L O I

LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y PROMESA DE VENTA.

Pág.

a).- Generalidades de los Contratos de Compraventa
y Promesa de venta.....7

b).- Conceptos de los Contratos de Compraventa
y Promesa de Venta9

c).- Antecedentes del Contrato de Compraventa
y del Contrato de Promesa de Venta.....12

1.- El Contrato de Compraventa y de Promesa
de Venta en el Derecho Romano.

2.- El Contrato de Compraventa y de Promesa
de Venta en el Derecho Francés.

3.- El Contrato de Compraventa y de Promesa
de Venta en el Derecho Español.

d).- Legislación a través de la historia del Contrato
de Compraventa de Promesa de Venta en el Distrito
Federal.....26

1.- Contrato de Compraventa y de Promesa de Venta en el Código Civil de 1870.

2.- Contrato de Compraventa y de Promesa de Venta en el Código Civil de 1884.

3.- Contrato de Compraventa y de Promesa de Venta en el Código Civil de 1828.

e).- Doctrina del Contrato de Compraventa y del Contrato de promesa de Venta.....56

C A P I T U L O II

a).- Elementos de validez y de existencia en el Contrato de Compraventa.....64

b).- Elementos de validez y de existencia en el Contrato de Promesa de venta.....80

c).- Modalidad de los Contratos de Compraventa y Promesa de Venta.....104

d).- Similitud que existe entre Contrato de Compraventa y Promesa de Venta en la Legislación actual del Distrito Federal.....117

e).- Las partes en el Contrato de Compraventa.....118

f).- Las partes en el Contrato de Promesa de Venta...120

g).- Bienes que son objeto de Compraventa o Promesa de Venta.....	121
--	-----

C A P I T U L O I I I

FORMAS DE TERMINACION DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y DE PROMESA DE VENTA.

a).- Terminación por voluntad de las partes de los Contratos de Compraventa y Promesa de Venta.....	126
b).- Terminación por rescisión o incumplimiento de los Contratos de Compraventa y Promesa de Venta.....	127
c).- Terminación por haberse cumplido los fines del Contrato de Promesa de Venta.....	138
d).- Terminación por haberse cumplido los fines del Contrato de Compraventa.....	139

C A P I T U L O I V

INTERES JURIDICO EN LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y PROMESA DE VENTA.

a).- El Contrato de Compraventa se confunde con el Contrato de Promesa de Venta?.....	143
--	-----

b).- En el Contrato de Promesa de Venta, se transmite la propiedad de la cosa?.....	145
c).- Se usa en la actualidad en la sociedad mexicana el Contrato de Promesa de Venta o se confunde con una Compraventa?.....	146
d).- Es letra muerta el Contrato de Promesa de Venta.....	148

C O N C L U S I O N E S .	150
---------------------------	-----

B I B L I O G R A F I A.	152
--------------------------	-----

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

Considerando que en la práctica de la realización de los negocios jurídicos referentes a los contratos de compraventa y promesa de venta, es muy frecuente que éstos se confundan en sus efectos, ya que por ignorancia o por celeridad, las partes les imputan o les confieren los mismos efectos, se hace necesario distinguirlos y darles a cada uno el valor y trascendencia jurídica que el legislador le quiso dar. Y siendo el contrato de compraventa una forma de transmitir derechos, obligaciones y adquirir la propiedad es por lo que adquiere suma importancia y es el que el hombre usa con mayor frecuencia de todos los demás contratos, a tal punto que podemos decir que si bien no todo mundo vende; sí se puede decir sin lugar a duda y con verdad que todo el mundo compra. No en vano se cree que aproximadamente un 70% de los actos de la vida de un hombre se reduce a comprar o a vender, y es lo que me motivó para realizar el presente trabajo de tesis en el cual hago un análisis de ambas instituciones, iniciando en el primer capítulo con los contratos de compraventa y promesa de venta tratando los puntos concernientes a sus generalidades y conceptos, antecedentes históricos (Roma, Francia y España), reglamentos mexicanos, Código Civil de 1928 y características de la compraventa y promesa de venta.

En el segundo capítulo se aborda el tema de las características de los contratos de compraventa y promesa de venta, estudiando los elementos de validez y de existencia del contrato de compraventa, así como los de la promesa de

venta, sus modalidades, las similitudes que existen entre los mismos en la legislación actual en el Distrito Federal, las partes dentro del contrato de compraventa y promesa de venta y los bienes objeto de este contrato.

En el tercer capítulo se hacen planteamientos respecto de las formas de terminación de los contratos de compraventa y promesa de venta, pasando por la terminación voluntaria, rescisión o incumplimiento, así como por haberse cumplido los fines del contrato de compraventa o promesa de venta.

Por último, como capítulo cuarto se toca el interés jurídico de las partes del contrato de compraventa y promesa de venta, dentro del cual hacemos un pequeño análisis de la confusión que existe entre los mismos y el grado de uso en la actualidad de dichos contratos, para concluir si es o no letra muerta el contrato de promesa de venta.

En las conclusiones me permito proponer algunas medidas tendientes a esclarecer idubitablemente el contrato de compraventa y el contrato de promesa de venta, así como sus diferencias, funciones y puntualizo la necesidad de realizarlos cada uno con los fines perseguidos por las partes, y lo preceptuado por el legislador para cada caso concreto, es decir, si el deseo de los contratantes es sólo obligarse hacia el futuro deben realizar una promesa de venta, pero si su deseo es obligarse a transferir la propiedad sin limitación alguna debe realizarse un contrato de compraventa.

PROMESA DE COMPRAVENTA, SIMILITUD Y DIFERENCIAS
CON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

CAPITULO I

LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y PROMESA DE VENTA.

a).- Generalidades de los Contratos de Compraventa y Promesa de Venta.

COMPRAVENTA:

La compraventa ha sido uno de los contratos de mayor auge y trascendencia usado por el hombre en los últimos tiempos. Se trata de un contrato traslativo de dominio cuya vital importancia se pone de manifiesto en la forma de adquisición de la propiedad y la riqueza, de donde deriva su función tanto jurídica como económica. De ahí que su estudio resulta necesario dentro de nuestro derecho positivo.

Según los historiadores, el más primitivo de los medios que permitió la adquisición de la propiedad de una cosa perteneciente a otro fue la permuta, cambio o trueque, como única forma conocida y utilizada en un principio y cuyo uso implicaba una serie de dificultades en el momento de hacer la traslación del objeto y el precio, ya que no era fácil encontrar a una persona que quisiera recibir un objeto a cambio de otro.

Al correr el tiempo, apareció la moneda como medida común de los valores y con la cual aparece la compraventa, que resultó ser el cambio de un objeto contra un precio

representado por cierta cantidad de numerario. De esa manera una persona que quisiera enajenar una cosa ya encuentra con mayor facilidad un adquirente capaz de abonarle cierta suma de dinero, que la primera empleará a su arbitrio. De esta nueva forma de enajenación y por ende de adquisición de la propiedad es como surge la compraventa a través de un acuerdo de voluntades plasmadas en un contrato.

Este contrato de compraventa tuvo su desarrollo y su perfeccionamiento, de acuerdo al lugar y a la época en que se ubique, evolución que posteriormente analizaremos a fin de comprender mejor esta figura jurídica.

PROMESA DE VENTA:

La promesa de venta, mejor conocida como "promesa sinalagmática de venta" se encuentra reglamentada generalmente en la Parte Segunda del Libro IV de nuestro Código Civil vigente, bajo el rubro de "Contratos Preparatorios".

En efecto, en el Título Primero de dicho apartado, denominado "De las diversas especies de contratos", se hace referencia a esta clase de contratos empleando indistintamente los calificativos de "Contratos preparatorios", "Promesa de Contrato" o "Contrato preliminar", dando a entender su carácter previo a la ejecución de todo contrato definitivo.

La doctrina jurídica, en cambio, les infiere otros calificativos como "Precontrato", "Antecontrato", o "Contrato previo" que en última instancia vienen siendo sinónimos de los utilizados por el Código Civil.

Para Zamora y Valencia es "Un contrato por virtud del cual una o ambas partes se obligan a celebrar un contrato determinado en cierto tiempo." ¹

A mi modesto parecer, como quiera que sean considerados estos contratos, hacer referencia a ellos a propósito del estudio de la promesa de venta es sumamente importante toda vez que constituyen el antecedente de cualquier tipo de contrato definitivo, en este caso, de la compraventa.

b).- Conceptos de los Contratos de Compraventa y Promesa de Venta.

Compraventa:

Rojina Villegas, define al Contrato de Compraventa de la siguiente manera:

"La compraventa es un contrato por virtud del cual una parte llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada compradora, mediante el pago de un precio cierto en dinero." ²

De igual manera se expresa Treviño García, al manifestar:

"El objetivo principal que se persigue en este contrato es el de transmitir el dominio de las cosas o derechos bien sea que dicha transmisión se opere por el mero

¹ Zamora y Valencia, Miguel. Contratos Civiles. Ed. Porrúa, S. A. México 1981. Pág. 66.

² Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Ed. Porrúa. México 1983. Pág. 45.

efecto del contrato, si se trata de cosa cierta y determinada o bien que se efectúe posteriormente." ³

También nos menciona Lozano Noriega respecto a la compraventa:

"Es un contrato por virtud del cual uno de los contratantes llamado vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho; y el otro contratante, llamado comprador se obliga a pagar un precio cierto y en dinero." ⁴

En lo personal pienso que el contrato de compraventa se define en nuestro tiempo, como un contrato en virtud del cual se puede adquirir la propiedad de cualquier bien mueble o inmueble, o derecho, tomando en consideración que es el único medio de adquirir la propiedad de los satisfactores antes mencionados.

PROMESA DE VENTA:

Una vez destacadas las peculiaridades de la promesa de venta, me permito comentar algunas conceptualizaciones que se han vertido en torno a esta figura jurídica.

"Promesa de venta es un contrato por el cual una persona se obliga a vender una cosa y la otra está conforme a esa obligación, pero sin obligarse a comprar." ⁵

³ Treviño García. Ed. Fond. S. A. Guadalajara, Jal. 1982. Pág. 108.

⁴ Lozano Noriega. Ed. Luz. México, D. F. 1979. Pág. 123.

⁵ Treviño García. Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. Ed. Font, S. A. Guadalajara. México 1982. Pág. 101.

De acuerdo con esta definición podemos observar que en la promesa de venta, la obligación, en principio, es desde el punto de vista del propietario de la cosa, que es el único que se ha obligado a vender, aunque posteriormente puede convertirse en obligación definitiva si el beneficiario la acepta, quedando al arbitrio de éste el exigir o no la celebración del contrato definitivo.

Rojina Villegas nos define esta promesa de contrato como:

"La promesa es un contrato por virtud del cual, una parte o ambas se obligan dentro de cierto tiempo a celebrar un contrato futuro determinado." ⁶

"Compraventa es un contrato por virtud del cual uno de los contratantes llamado vendedor, se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho; y el otro contratante llamado comprador, se obliga a pagar un precio cierto y en dinero."⁷

Analizando las anteriores definiciones sobre el contrato de promesa de venta deducimos que todos los doctrinarios coinciden en definir esta institución como una obligación por parte del titular del derecho de propiedad de un bien para vender a futuro la cosa objeto de dicha relación contractual. Aunque también se observa de las definiciones antes transcritas que involucran en la obligación a un tercero a quien va dirigida la promesa de vender, sin embargo el suscrito considera que en la pura y simple promesa de venta sólo el vendedor es el obligado y el presunto comprador

⁶ Rojina Villegas. Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Ed. Porrúa. México 1983. Pág. 45.

⁷ Lozano Noriega. Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. México. D. F. 1970. Ed. Luz. Pág. 123. Obra editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano. S. C..

queda al margen de toda obligación , pero no sería posible sostener esta postura cuando hablásemos de promesa de compraventa, en donde tanto el vendedor como el comprador se obligan mutuamente, uno a vender y otro a comprar.

c).- Antecedentes del Contrato de Compraventa y Contrato de Promesa de Venta:

1.- El Contrato de Compraventa y de Promesa de Venta en el Derecho Romano:

COMPRAVENTA:

Emprender la historia de cualquier institución jurídica es realmente una tarea además de laboriosa, implica una preparación amplísima y un criterio formado a través no sólo del estudio sino también de la práctica.

Sin embargo, por necesidad técnica para el desarrollo del tema propuesto es indispensable contemplar las instituciones de la compraventa y la promesa de venta a través de los tiempos y de los pueblos, en esa situación, lo natural es que iniciemos tal objetivo con el derecho romano; por ser Roma la civilización que más se destacó en lo jurídico y más ha influido en el derecho de todos los pueblos de habla latina. Se estudiará no tanto por su relación cronológica sino para hacer notar el decidido impulso que recibieron las instituciones jurídicas de su genio legislativo.

ROMA:

En cuanto a la compraventa, tenemos que en el antiguo derecho romano ésta no era traslativa de dominio, pues el vendedor únicamente se obligaba a poner el comprador en posesión de la cosa y a garantizar que ésta fuera pacífica.

Al igual que los demás contratos contemplados en el derecho romano, la compraventa no podía transmitir derechos reales; y para tal fin existían otras figuras jurídicas diferentes a los contratos como la Traditio, la In Iure Cessio, la Mancipatio y la Usucapio, que a continuación explicaremos, siguiendo la exposición que de cada una de estas figuras jurídicas nos hace el maestro romanista Floris Margadant:

"Traditio".- Consistía en la transmisión de la propiedad o del dominio de una cosa o de otros derechos reales que se realizaban en presencia de testigos que deberían ser ciudadanos romanos. Era una entrega simbólica con el ánimo de hacer propietario al adquirente. ⁸

"La In Iure Cessio".- Consistía en un juicio simulado. El que trataba de transmitir la propiedad de la cosa, se hacía demandar por el que trataba de adquirirla y contestaba la demanda, de tal manera que confesada ésta el pretor fallaba en el sentido de que el actor se había convertido en propietario de la cosa. En este proceso bastaba que se presentaran ante el pretor únicamente el enajenante y el adquirente. ⁹

"La Mancipatio".- Por su parte, era la traslación de la propiedad de la cosa a través de ciertas solemnidades.

⁸ Floris Margadant, Guillermo. S. *Derecho Romano*. Ed. Esfinge, S. A. 1978. De. 8a. Pág. 264.

⁹ Floris Margadant Guillermo. S. op. cit. Págs. 263, 264, 267

Concurrían ante la autoridad tanto el enajenante como el adquirente en presencia de 5 testigos y un portabalanzas que se llamaba precisamente así por portar en sus manos una balanza en cuyos platillos se colocaban, por un lado, la cosa o porción de ella y por el otro determinadas monedas de cobre o bronce que representaban el precio. Tanto el enajenante, el adquirente y los testigos deberían ser púberes y ciudadanos romanos portadores del *ius come cium* (derecho de ejercer el comercio). La *mancipatio* que en sus orígenes fue una verdadera venta, con el tiempo se redujo a un mero acto simbólico de ésta. ¹⁰

"La *Usucapio*".- Era la adquisición de la propiedad de una cosa preferentemente inmueble, por la posesión continuada y pacífica de la misma con el transcurso del tiempo. ¹¹

Más tarde ya evolucionado el derecho romano tanto la *mancipatio* como la *in iure cessio* fueron sustituidos por la *traditio* por ser más ágil y breve su procedimiento, de tal suerte que lo que en un principio exigía la entrega real de la cosa se vino a convertir en una simple entrega simbólica o ficta. Fue así como un comprador podía confesar haber recibido el bien material, objeto de la compraventa, antes de que se le hubiere entregado en realidad.

Empero, la idea de la transmisión de la propiedad no era completamente ajena al contrato de compraventa en el derecho romano. Planiol, en su Tratado Elemental de Derecho Civil, en la parte relativa a la compraventa, cita un pasaje de Labeón en el que se hace constar que un contrato de compraventa en el derecho romano que tuviera una cláusula en

¹⁰ Floris Margadant Guillermo. S. op Cit. Pág. 263

¹¹ Floris Margadant Guillermo. S. op. Cit. Pág. 264

el sentido de que el comprador no llegara a hacerse propietario de la cosa, producía la nulidad de la venta.¹²

Con base en esta versión podemos afirmar, con Planiol, que la idea de transmisión de propiedad no era totalmente ajena al contrato de compraventa, sino más bien de los que se trata es que ésta, por sí misma, no producía el efecto de dicha transmisión.

PROMESA DE VENTA:

Según la doctrina expuesta por Eugenio Petit durante el período del derecho preclásico bizantino romano, no se reguló la promesa de contrato por lo que tampoco se trató lo de la promesa de venta.

No obstante nos comenta E. Petit, que en aquellos tiempos persistió la influencia de aquella figura jurídica flexible llamada "Stipulatio" (perteneciente a los contratos nominados, abstractos, verbis) a través de la cual los romanos formalizaban una especie de promesa de contrato.

En realidad la Stipulatio no era más que una especie de molde vacío por donde podían pasar toda una serie de actos jurídicos que los ciudadanos de aquel tiempo quisieran llevar a cabo.

E. Petit sigue diciendo que la Stipulatio se realizaba mediante una propuesta o pregunta en labios del acreedor y una contestación afirmativa de parte del deudor

¹² Planiol, Marcel. Tratado Elemental de Derecho Civil (Teoría General de los Contratos Tomo V). Cárdenas Editores y Distribuidores 1983. Págs. 180-181.

utilizándose en ambas oraciones el mismo verbo ¿Promitis?...prometo!

Más con el tiempo dicho procedimiento no fue suficiente para cubrir las necesidades jurídicas de los particulares ya que el acuerdo de las partes contratantes en ocasiones no podía sujetarse a los moldes rígidos o a las solemnidades y ritos que el formulista Jus Civile les ordenaba, por lo que encontraron que era posible que el acuerdo entre los interesados tomase ninguna otra forma que la mera proposición de uno y la aceptación de otro.

Sin embargo en el derecho romano no fue conocido el contrato preliminar como figura contractual independiente, aunque se admitían y regulaban los pactos mediante los cuales las partes se obligaban a concluir un contrato de venta o un contrato mutuo.

Los pactos, por regla general no producían una situación jurídica sancionada por acciones procesales, aunque algunos de ellos engendraban obligaciones naturales al concedérseles eficacia jurídica, por lo que su cumplimiento voluntario no estaría en el caso de pago de lo indebido o de una donación.

En el derecho de Justiniano, cualquier caso de pacto nulo podía utilizarse como medio de excepción.

A este respecto sostiene Floris Margadant que los pactos nulos en un principio alcanzaron con el tiempo a evolucionar, hasta situarse como relación civilmente obligatoria produciendo acciones y excepciones y dividiéndose

en tres grupos: Adjectos, Pretorios y Legítimos, tomando el nombre de "Vestidos".

Los Pactos Adjectos:.- Eran aquellos que para su eficiencia jurídica era menester que fueran incorporados al contrato principal y celebrarse al mismo tiempo que aquél ya sea incontinenti y no ex intervallo.

Los Pactos Pretorios:.- Eran los que habían emanado del oficio del Pretor romano en interés de la vida económica se otorgaron en calidad de acciones y excepciones a los particulares pasando de pactos nulos a pactos vestidos.

Los Pactos Legítimos:.- Eran los emanados de ciertas constituciones imperiales a través de las cuales se concedían sendas acciones a los particulares como la famosa actio ex lege para exigir el cumplimiento de algunos pactos hasta entonces nulos. Como ejemplos de estos pactos podemos mencionar la promesa de dotar (desde Teodosio II), la promesa de donar (desde Justiniano), y el convenio de someter a la opinión de uno o varios árbitros (también desde Justiniano).

El segundo de estos pactos legítimos, o sea el Pacto de Promesa de Donación puede tomarse como antecedente de lo que en la época actual se ha dado en llamar Contrato Preliminar, Precontrato o Promesa de Contrato.

Resulta oportuno mencionar el concepto que sobre el particular propuso el tratadista Felipe Serafín al considerar que "La donación en un sentido lato, es toda concesión gratuita de derechos patrimoniales que uno hace a otro para demostrarle benevolencia sin deber jurídico alguno que lo obligue a ello, en sentido estricto, es el acto jurídico por

el que uno, con la disminución de los suyos y con la intención del beneficiario aumenta el patrimonio de otro que acepta el beneficio".

Son varias las formas como puede presentarse la donación: transmitiendo a otro un derecho real, cediendo a favor del donatario una acción personal, librándolo de una deuda, etc. aunque a decir verdad ninguna de estas especies constituyen realmente el pacto de donación, esto es, la promesa de dar una cosa a otra persona. En el derecho antiguo para que semejante promesa fuese civilmente obligatoria debería hacerse en forma más correcta, es decir, a través de la solemnidad de la Estipulatio. No obstante Justiniano estableció que la simple promesa de donar fuese válida, protegiéndola mediante una acción para hacer efectivo su cumplimiento.

Por otra parte, fue muy famoso en aquéllos tiempos el llamado "Pactum de Retro Vendo", el cual según el maestro Floris Margadant era: "Aquel que permitía al vendedor el derecho de volver a comprar el objeto dentro de cierto tiempo en caso de realizarse determinada condición".

También fue utilizado el Pactum de Retroendo, consistente en la obligación de volver a comprar bajo condición suspensiva, o también por tiempo indefinido. Su función específica era asegurar la venta con derecho de preferencia del vendedor en caso de que el comprador vuelva a vender la cosa enajenada al principio.

2.- El Contrato de Compraventa y Promesa de Venta en el Derecho Francés:

COMPRAVENTA:

Este derecho, basado fundamentalmente en el antiguo derecho romano acogió de éste la idea de que la compraventa no transmitía el dominio de la cosa, sino que sólo su posesión pasaba en beneficio del comprador. Sin embargo en su carácter consuetudinario, la costumbre atribuyó efectos traslativos de dominio a este contrato.

La legislación posterior y la doctrina consideraban que la entrega de la cosa en la compraventa era un elemento sine quanon para poder transmitir la propiedad y que por sí misma no era traslativa de dominio si no existía la traditio, aunque ésta fuera solamente simbólica o ficta, en la compraventa del antiguo derecho Francés se consideraba que la sola voluntad de las partes perfeccionaba la venta, aunque el dominio no se adquiría en el momento de la celebración del contrato, sino en el instante en que debía haberse entregado en realidad.

De esa manera la evolución del primitivo derecho romano al llegar la época clásica y aceptada posteriormente por el antiguo derecho Francés, vino a repercutir hondamente en las diversas legislaciones latinas ya que declaraba que en tratándose de cosas ciertas y determinadas, el contrato tiene como efecto el que transmite el dominio y ya no tiene la simple consecuencia obligatoria del derecho romano primitivo.

Fue así que en el año de 1804, al redactarse el Código Civil de Napoleón se estableció que "en tratándose de cosas ciertas y determinadas la traslación de la propiedad se opera como un efecto del contrato, sin necesidad de una traditio real o simbólica".

Esta solución francesa se extiende a los diversos regímenes de derecho latinos en el sentido de que el contrato de compraventa no solo tiene efectos obligatorios, sino también el de transmitir la propiedad y que en todos los contratos traslativos de dominio, la compraventa tiene la característica de producir efecto inmediato y derechos, es decir, ope a ipso facto con la celebración del contrato, sin necesidad de la entrega real o simbólica de la cosa. El efecto obligatorio real del contrato es concomitante con la traslación de la propiedad.

Los artículos del Código Civil 711, 1138, 1582, 1583 y 1599 confirman fehacientemente el principio francés de que la compraventa es un contrato traslativo de dominio.

El artículo 711 del Código Civil, dice que los efectos de los contratos pueden consistir en la transmisión de la propiedad. Luego entonces se deroga aquella regla primitiva del derecho romano en el sentido de que los contratos eran ineficaces para transmitir derechos reales.

El artículo 1853 del Código Civil, por su parte dispone que la compraventa desde que se celebra es perfecta y obligatoria para las partes y que el comprador se hace dueño de la cosa aún cuando ésta no le haya sido entregada como tampoco satisfecho el precio.

El artículo 1599 del Código Civil, señala con todo énfasis que la venta de cosa ajena es nula.

En consecuencia, del contenido del Código Civil Francés deducimos que todas las enajenaciones de cosas

ciertas y determinadas llevan implícitamente la transmisión del dominio y la propiedad de las mismas sin necesidad de la traditio.

PROMESA DE VENTA:

El tratadista Dumolín creó gran confusión dentro de la doctrina jurídica francesa al considerar la venta a término como un pacto "de contrahendo", es decir, como un negocio al que sólo le falta un requisito propio para la especie de contrato que constituye el objeto de la promesa, pero reuniendo los requisitos comunes del contrato principal.

No obstante dicha versión se redactó el artículo 1589 del Código de Napoleón en el sentido de que la promesa de venta equivale a venta siempre que haya consentimiento recíproco de las partes en cuanto al precio y el objeto.

Dicha equiparación de promesa sinagmática de venta con la venta que hicieron los redactores del Código fue severamente criticada por los demás autores, principalmente por Troplong y Puller, quienes sostenían, contrario al artículo 1589, que la promesa, aún siendo sinalagmática, no puede equivaler nunca a la venta definitiva por lo que se refiere a la transmisión de la propiedad.

Se aclara además que la promesa unilateral de venta es diferente de la bilateral o sinalagmática, en el sentido de que en la unilateral el promitente no solo se ha obligado a vender, sino que ha consentido definitivamente en la compraventa, pero como el beneficiario, aunque haya aceptado la opción que se le ha concedido no ha aceptado comprar por

ello, no ha ejercido dicha opción, con lo cual la promesa de venta nunca será un contrato de compraventa.

A ello se debe que en el derecho Francés de las últimas décadas prevalezca la tesis de que se debe diferenciar la promesa unilateral de venta, de la sinalagmática o bilateral, restringiendo a esta última la aplicación del artículo 1589 del Código Civil.

3.- El Contrato de Compraventa y Promesa de Venta en el Derecho Español:

COMPRAVENTA:

El análisis de este derecho en cuanto al estudio de la compraventa también es de indiscutible valor dada la influencia de esta legislación sobre nuestras manifestaciones jurídicas.

En vista de que sus fuentes fueron también de origen romano no se hace necesario partir de sus leyes antiguas porque convergeríamos en la trascendencia del derecho romano sobre el nuestro. Por lo tanto nuestro estudio solo se ocuparía de sus lineamientos modernos para conformar nuestra versión respecto del tema que tratamos en el presente trabajo.

Para el tratadista español Sánchez Román, la compraventa es un "contrato principal, consensual, bilateral, oneroso, generalmente conmutativo por el cual al persona se obliga a transferir a otra el dominio de una cosa mediante la recíproca obligación de entregar ésta a aquélla una cantidad estipulada con el carácter de precio."

En concordancia con esta definición de Sánchez Román el artículo 1445 del Código Civil Español establece: "por el contrato de compraventa uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto y en dinero o signo que lo represente."

Conviene destacar que en este derecho no se produce la transmisión de la propiedad por el mero consentimiento de las partes, sino que se requiere la tradición de la cosa.

Sobre el particular el tratadista Manresa comenta: "Por otra parte, la compraventa en nuestro derecho ni siquiera puede decirse que produzca la obligación de transmitir el dominio, sino únicamente la posesión de la cosa y se entiende entregando según el artículo 1462 del Código Civil, cuando se pone en poder y posesión del comprador. El sistema procede del derecho romano."

No obstante y conforme a la característica de consensualidad que se ha dicho posee este contrato en el derecho Civil Español en la opinión de Sánchez Román se puede afirmar que se perfecciona por el mero consentimiento de las partes y así lo acepta el Código Civil Español en el artículo siguiente:

"ARTICULO 1450.- La venta se perfecciona entre el comprador y el vendedor y será obligatoria para ambos si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la uno se haya entregado ni el otro satisfecho."

Por su parte, Valverde y Valverde al abordar el tema expone: El Código civil Español no ha hecho más que seguir al derecho que, distinguiendo como ahora el derecho moderno, la perfección de la consumación en la compraventa dijo que basta el consentimiento para que la compraventa existiera, sin necesidad de la entrega de la cosa ni del precio, porque ambas cosas pertenecen a la consumación del mismo contrato."

Por esta razón el autor al hablar en el capítulo XIX de su "Tratado de Derecho Civil Español" del contenido de la compraventa expresa:

Son obligaciones del vendedor:

- I.- Entregar la cosa vendida con todas sus adhesiones y adherencias.

Para él esta entrega es consecuencia natural de la perfección del contrato y corresponde por tanto al período de consumación del mismo. El vendedor está obligado a entregar la cosa en el estado que se hallaba al perfeccionarse el contrato, siendo del comprador los frutos de la cosa desde su perfección. Por lo mismo se entenderá entregada la cosa cuando ésta se ponga en poder y posesión del comprador pero como esto no siempre es posible, el Código supone hecha la entrega en varios casos, como si estuviere realizada materialmente. Significa que la entrega de la cosa o tradición puede adoptar varias formas que ya desde el derecho romano se conocían con los nombres de real o simbólica y que el Código reconoce a su vez. Así el artículo 1462 dice: "Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando se haga la venta mediante escritura pública el otorgamiento de ésta equivaldría a la

entrega de la cosa objeto del contrato si de la misma escritura no resultare o se concluyere claramente lo contrario."

Fuera de lo expresado por el artículo anterior, el 1463 estipula que la entrega de los bienes muebles se efectuará por la entrega de las llaves del lugar o sitio donde se hallen almacenados o guardados.

PROMESA DE VENTA:

Con relación a este derecho el tratadista Roces opina que el contrato preliminar o precontrato es ajeno a la técnica del Código Civil Español. Otros en cambio opinan lo contrario: Que sí es concordante con aquél. Que el contrato por el cual se asume la obligación de otorgar otro contrato, en calidad de definitivo es perfectamente posible en la legislación española.

En otras palabras la promesa de contrato, aún cuando no esté regulado por dicho código sí encaja holgadamente con los amplísimos moldes jurídicos de los artículos del 1088, 1254 y 1255 de dicho cuerpo legal.

Se trata resueltamente de establecer una obligación de hacer y dentro de dicha categoría de obligaciones cabe la obligación de contraer.

Dicho contrato no está sujeto a las reglas generales de los contratos y de las obligaciones de hacer aunque tomando en cuenta el aspecto personalísimo del "facere" que en última instancia equivale al verbo consentir.

d).- Legislación a través de la historia del Contrato de Compraventa y Contrato de Promesa de Venta en el Distrito Federal.

1.- El Contrato de Compraventa y de Promesa de Venta en el Código Civil de 1870:

COMPRAVENTA:

Este ordenamiento jurídico, que estuvo en vigor en nuestro país, es uno de los últimos antecedentes que analizaremos antes de exponer la realidad jurídica actual de la compraventa.

Antes que nada debo recalcar que en dicho ordenamiento civil predominó un procedimiento de interpretación sobre la compraventa similar al concepto romano sobre esta materia, al establecer "El vendedor se obliga a entregar una cosa", más no dice que éste transmita el dominio de la cosa al comprador".

Veamos el siguiente texto del Código Civil de 1870:

"ARTICULO 2939.- La compraventa es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga a transferir un derecho o a entregar una cosa, y el otro a pagar un precio cierto y en dinero."

Según esta disposición, por cuanto a la cosa, el vendedor sólo tiene la obligación de entregar la cosa y por lo que respecta al derecho, el deber de transferirlo.

A simple vista el Código Civil de 1870 está distinguiendo las cosas de los derechos y establece la transferencia de éstos y simplemente la entrega de las primeras, lo que induce a creer que el contrato de compraventa según dicho Código, no es traslativa de dominio.

Según dicho Código la venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho. (Artículo 2946)

Al referirse al precio establece una serie de disposiciones entre las que destacan las siguientes:

Las partes pueden convenir en que éste sea el que corra en día o lugar determinado, o el que fije un tercero y que una vez de haberlo hecho el tercero, ya no podrán revocarlo salvo que ellos lo determinen así. Además la fijación del precio no debe quedarse al arbitrio de uno de los contratantes. (Artículos 941, 2942 y 2945 del Código Civil).

También prevé lo conducente en caso de que la venta no fuera realizada. Si en ella hubiera intervenido arras, y la culpa fuera del comprador, éste las perderá, pero si fuera parte del vendedor, deberá devolver dichas arras y otro tanto más. (Artículo 2948 del Código Civil).

En cuanto a la escrituración los contratantes la pagarán por partes iguales salvo convenio en contrario. (Artículo 2954 del Código Civil).

Respecto de las cosas que pueden ser objeto de compraventa el citado código dispone que son las que están en el comercio y aquellas no exceptuadas por la ley o los reglamentos administrativos de conformidad con ella. (Artículo 2956 del Código Civil).

Agrega también que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad o aquello a que tiene algún derecho legítimo. Por lo mismo la venta de cosa ajena es nula. Señala además que la herencia de una persona viva aún, no puede venderse aún cuando ésta lo consienta. Tampoco pueden venderse los derechos de alimentos. No así las cosas litigiosas en que el vendedor puede venderlas siempre y cuando declare la situación en que ella se encuentra. Si no lo declara se hace responsable de la evicción en que caiga el comprador. Otro tanto es sobre las cosas que ya no existen o que no pueden existir, en cuyo caso hay responsabilidad de pagar daños y perjuicios por parte del vendedor por dolo o mala fe. (Artículos 2959, 2961, 2962 y 2963 del Código Civil).

Con relación a las personas que pueden vender o comprar el Código Civil de 1870 establece:

Pueden vender o comprar todas las personas que son capaces de contratar, salvo aquellas que por su estado o por la naturaleza misma de la cosa no lo pueden hacer; (Artículo 2965 y 2966 del Código Civil). He aquí los casos:

Quedan incapacitadas para comprar o vender bienes raíces las corporaciones o establecimientos públicos, los consortes, que no estén unidos bajo el régimen de separación de bienes, los abogados, respecto de los bienes en que intervengan como parte del proceso, los copropietarios de

cosa indivisa no pueden vender su parte a un extraño antes de comunicar a los demás sobre la intención de vender para que éstos ejerzan su "derecho de tanto", los tutores, curadores, mandatarios, ejecutores testamentarios, representantes, administradores, interventores, peritos y corredores, etc., respecto de los bienes que estén bajo su encargo. (Artículos 2967, 2968, 2970, 2973, 2975 y 2976 del Código Civil).

En cuanto a las obligaciones de las partes, el Código Civil de 1870 determinaba lo siguiente:

Las obligaciones del vendedor son: (Artículo 2981 del Código Civil).

- 1.- Entregar al comprador la cosa vendida.
- 2.- Garantizar las calidades de la cosa, y
- 3.- Prestar la evicción.

En cuanto a la entrega de la cosa vendida se establece que ésta se entiende hecha, siendo mueble, cuando materialmente se pone en poder del comprador o cuando se hace entrega a éste de las llaves del lugar en que esté guardada. En cambio, si es raíz, la entrega se entiende hecha luego que se otorgue la escritura pública o los títulos de la finca de que se trate a nombre del comprador. (artículos 2982 y 2983 del Código Civil).

En cuanto a las calidades de la cosa vendida se dice que el vendedor se obliga a sanear los defectos o gravámenes ocultos que la hagan impropia para el uso a que se le destina, no conociéndolos el comprador, que en cuyo caso dejaría de comprarla o pediría una disminución en el precio.

Sin embargo, el vendedor se exime de lo anterior si los defectos son tan manifiestos que salta a la vista o que el comprador sea un perito sobre las propiedades de la cosa que compra. (Artículos 304 y 305 del Código Civil).

Por lo que toca a la evicción, el artículo 3024 del Código Civil dice que es obligación del vendedor garantizar la propiedad y posesión pacífica de la cosa que vende por lo cual deberá prestar la evicción al venderla al comprador, evitando que éste se vea privado de la cosa por efecto de un tercero con mejor derecho sobre ella.

Ahora bien en cuanto a las obligaciones del comprador el citado código preceptuó lo siguiente:

- 1.- Pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenido en el contrato. Pero si estos no se especificaron, el tiempo y lugar en que se haga la entrega.
- 2.- Pagar intereses cuando la venta sea hecha a plazos. (Artículos 3025 y 3028 del Código Civil).

Por lo que concierne a la forma, el artículo 3056 del Código Civil dice:

El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, salvo que recaiga sobre cosa inmueble.

Con base en lo anterior y en tratándose de bienes raíces, la venta no producirá efectos con relación a terceros, sino después de ser registrada conforme a los

términos prescritos por dicho código. (Artículo 3061 del Código Civil).

PROMESA DE VENTA:

Influido por el espíritu europeo del Código de Napoleón el Código Civil de 1870 no reglamentó el tema de los contratos preparatorios en general, ni mucho menos hizo referencia alguna a él, concretándose únicamente a mencionar brevemente a la promesa de compraventa, a la que denominó simplemente "promesa de venta".

He aquí la reglamentación correspondiente:

"ARTICULO 2947.- Para que la simple promesa de compraventa tenga efectos legales es menester que se designe la cosa vendida si es raíz o mueble no fundible. En las cosas fundibles bastará que se designe el género y la cantidad, o en todo caso deberá fijarse el precio."

"ARTICULO 2948.- Si la compraventa no se realizare y hubieren intervenido "arras", el comprador perderá lo que hubiere dado cuando por su culpa no tuviera efecto el contrato."

"ARTICULO 2949.- Si la culpa fuere del vendedor, éste volverá las "arras" con otro tanto."

El fundamento de esta reglamentación proviene desde la Exposición de Motivos de este Código Civil de 1870, donde se expresa "La simple promesa de venta produce sin duda alguna una obligación exigible conforme al derecho natural y nada importa que no se haya designado el precio, porque este

requisito no es esencial para la subsistencia de la promesa. Su determinación deberá tener efecto al formalizarse el contrato...".

"... Por lo mismo, la Comisión no ha querido que la promesa tenga efectos civiles, sino cuando al verificarla se haya designado la cosa y el precio. En caso contrario, no habrá sino una obligación de mero derecho natural cuyo cumplimiento quedará confiado a la conciencia y honor del que la ha contraído."

A mi modesta estimación sobre este tema es que dicha Comisión redactora de los citados Códigos no consideraron que la promesa puede ser unilateral y bilateral, y sus argumentos sólo tienen cabida en cuanto a promesas de venta bilaterales, en que si funciona el factor precio y la cosa a vender. En cambio en las promesas de venta unilaterales los efectos legales sólo tienen lugar hasta que el aceptante concurra a la oferta que el vendedor le hace y adquiera el objeto ofrecido conforme al precio señalado.

Por otra parte, en lo que toca a que no reglamentaron los contratos preparatorios en forma general sólo puedo opinar que aún cuando así sucedió, ello no impedía que los particulares pudieran celebrar ese tipo de contratos ya que conforme al principio legal de que todo lo que no está prohibido está permitido, cualquier ciudadano de este tiempo podía, con la autonomía de su voluntad reconocida por la misma ley, otorgar dichos contratos preliminares.

2.- El contrato de Compraventa y de Promesa de Venta en el Código Civil de 1884:

COMPRAVENTA:

En términos general el Código Civil de 1884 produjo las disposiciones que sobre compraventa había reglamentado el Código Civil de 1870, tanto en lo que corresponde a su definición, naturaleza jurídica, elementos de esencia y de validez, características y efectos entre las partes.

No obstante considero pertinente mencionar siguiendo a Lozano Noriega, algunos datos de trascendencia para efectos de este trabajo:

En primer lugar, en cuanto a la definición de este contrato podemos decir que el Código Civil de 1884 no lo hizo en función a la idea traslativa de dominio o sea de propiedad, ya que el artículo 2811 del citado ordenamiento decía que por la compraventa el vendedor se obligaba a transferir un derecho a entregar una cosa y el comprador a pagar un precio cierto y en dinero.

En esta disposición podemos notar que el citado Código hace la distinción de las cosas y los derechos, estableciendo la transferencia de éstos y simplemente la entrega de aquellas, lo que induce a creer para muchos que dicho código Civil de 1884 consideró a la compraventa como no traslativa de dominio.

No obstante para la mayoría de los tratadistas la cuestión de si la compraventa es o no traslativa de dominio tanto en el Código Civil de 1884, como en el actual que transcribe dicho concepto, se opina que el único argumento con que se cuenta para sostener la no transmisibilidad del dominio por virtud de la compraventa deriva de su propia

definición de contrato y ésta viene siendo una interpretación incorrecta, ya que se debe relacionar dicha definición con otros preceptos del mismo Código que claramente demuestran el carácter traslativo de dominio del citado contrato.

Así en el artículo 2818 del Código Civil de 1884 establecía "La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el sólo convenio de ellas en la cosa y en precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho." El 2831.- "La venta de cosa ajena es nula."

Otro ejemplo fue el artículo 2850 que decía "El vendedor está obligado: I.- A entregar al comprador la cosa vendida; II.- A garantizar la calidad de la cosa y III.- Aprestar la evicción.

En segundo lugar, en cuanto al objeto del contrato de compraventa el Código Civil de 1884 en su artículo 2835 establecía que el contrato de compraventa sobre cosa que no existe o que hubiere perecido era nulo. Aquí claramente podemos advertir que dicho concepto es casuístico en cuanto a que habla de nulidad de dicho contrato, en vez de decir inexistencia. Lo que sucedió es que en aquel tiempo que se redactó el citado ordenamiento no se había deslindado el campo de los conceptos de nulidad e inexistencia, que hoy en día ya recoge nuestro actual Código Civil vigente. Para dicho Código Civil de 1884, la nulidad absoluta hacía veces de inexistencia, basándose en la teoría general de las obligaciones, y no en la teoría moderna acerca de la inexistencia y nulidad de los actos jurídicos.

Por último, otra observación digna de destacarse respecto del Código Civil de 1884 es la que se refiere a la

relación que debe existir entre el precio y el valor cierto o justo de la cosa.

Para dicho código ningún contrato podía anularse por lesión, salvo el de compraventa o sea que cuando después de celebrado el contrato de compraventa la cosa era valuada por peritos y si del dictamen pericial resultaba que se había sufrido lesión en la operación el contrato se anulaba, de acuerdo con el artículo 1658 del citado ordenamiento civil, esta figura operaba cuando el comprador o adquirente pagase dos tercios más del valor de la cosa, o dos tercios menos de su valor, entonces dicho contrato se anulaba.

Este criterio predominante en el Código Civil de 1884 desapareció en el actual Código Civil, estableciendo que la lesión no es sólo un vicio propio de la compraventa, sino de cualquier otro contrato, y así se encuentra tipificada en el artículo 17 de nuestro vigente ordenamiento civil.

PROMESA DE CONTRATO:

Al igual que el Código de 1870, el Código Civil de 1884 no reglamentó de manera exhaustiva la Promesa de Venta, sino que sólo un artículo regulaba la denominada "promesa de compraventa".

Según el Código Civil de 1884, en su artículo 2819 "Para que la simple promesa de compraventa tenga efectos legales, es menester que se designe la cosa vendida, si es raíz o mueble no fungible. En las cosas fungibles bastará que se designe el género y la cantidad. En todo caso debe fijarse el precio."

Según comentario que hace Rojina Villegas al artículo anteriormente transcrito, el legislador al requerir se designe la cosa y el precio, encontramos ya, en esencia la designación de los elementos característicos del contrato definitivo que con posterioridad el Código Civil vigente establecerá para todo tipo de promesa en una denominación general, comprendiendo no sólo estos requisitos, sino que dice que deben señalarse todas las características esenciales del contrato definitivo.

Continúa explicando el maestro citado con antelación que dicho artículo 2819 no reglamentó la necesidad de una forma y de que la promesa se limitara a un cierto plazo, motivo por el cual la promesa de compraventa observaba las mismas reglas que el contrato definitivo y al tratar sobre bienes muebles le deba el carácter de consensual considerando que el contrato definitivo tenía sobre tales bienes dicha naturaleza. Sin embargo para los bienes inmuebles la consideraba formal diciendo que cuando excedía el valor de la cosa la suma de quinientos pesos, no bastaba el documento privado, sino además se necesitaba la escritura pública. Estos mismos principios, dicho Código lo aplicaba a los demás contratos traslativos de dominio, excepto en la donación en el que exigía mayores formalidades.

Para concluir, el maestro Rojina remarca que, en virtud de que en el Código Civil de 1884 no se reglamentaba la promesa en general, pero si la promesa de compraventa, se aceptó dentro de las reglas de la autonomía de la voluntad (y el principio de que todo lo que no está prohibido está permitido), la promesa de contrato en general, y que ésta debería revestir la misma forma que la del contrato

definitivo, ante la falta de una disposición específica que resolviera sobre el particular. ¹³

3.- El Contrato de Compraventa y de Promesa de Venta en el Código Civil de 1928.

COMPRAVENTA:

La compraventa dada su naturaleza conviene destacar que, aún cuando los contratos definitivos sean llamados también "principales", no por ello se deba entender que los contratos preparatorios sean sus accesorios o se desvanezca su valor frente a aquellos, sino por el contrario, tienen existencia propia e independiente de ellos y no siguen su suerte.

La trascendencia jurídica, social y económica que representan los contratos preparatorios salta a la vista si leemos el contenido del artículo 2243 del Código Civil vigente:

"ARTICULO 2243.- Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro".

La lectura de este precepto nos hace reconocer que el contrato de promesa o contrato preliminar, como se le llame, es un instrumento muy útil para satisfacer los propósitos de todas aquellas personas que se ven interesadas por tener la certeza de celebrar en forma definitiva, en un momento posterior, un contrato, que en el presente no pueden concluir por interponerse entre ellas alguna dificultades de orden práctico o legal. Por ejemplo, el no estar en posibilidad de

¹³ Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Ed. Porrúa, México, 1965. Págs. 109-110.

otorgar la escritura pública que la ley exige para determinados asuntos, o por no poder asistir personalmente o por medio de representante legal ante alguna autoridad, o porque la cosa motivo del contrato aún no se halla debidamente registrado a nombre del promitente no obstante ser de su propiedad o que tiene ya la seguridad de ser el propietario de ella.

En todos estos casos el contrato de promesa viene a llenar una necesidad de orden práctico y de gran envergadura ya que las implicaciones sociales y económicas en que se desenvuelve la sociedad actual así lo demanda.

Así tenemos que partiendo de lo establecido por el citado artículo 2243, nuestro derecho autoriza la concretación de un contrato posterior, al cual llama "futuro", que en este caso sería la compraventa.

La promesa de venta como contrato previo a la compraventa, encuentra en esta disposición su razón de ser, así como su fundamento jurídico, de tal suerte que los demás artículos 2244, 2245 y 2246 de dicho ordenamiento civil, que tratan de la clasificación, requisitos de existencia y validez, así como procedimiento de elaboración y sanciones para el caso de incumplimiento de los contratos preparatorios, refuerzan la naturaleza jurídica de la promesa de venta.

En nuestro derecho positivo la promesa de venta, al igual que todo tipo de contratos de promesa, llena una infinidad de necesidades, unas de orden material, otras de orden jurídico. En ocasiones la falta de tiempo, como la circunstancia de tratarse de un día inhábil imposibilita la

concertación de un contrato definitivo, o bien el mandatario no tiene especial poder para celebrar dicho contrato y desea recabarlo, por tanto pacta una promesa en tanto lo consigue; o bien ante las dificultades de hecho que se presentan por la carencia de documentos necesarios para celebrar el acto, se procede también de la misma manera.

El artículo 2248 del Código Civil vigente conceptúa a este contrato diciendo: "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."

De este concepto podemos deducir que el objetivo principal que se persigue en este contrato es el de transmitir el dominio de las cosas o derechos bien sea que dicha transmisión se opere por el mero efecto del contrato, tratándose de cosas ciertas y determinadas, bien que se efectúe posteriormente tal como sucede con las cosas determinadas sólo en especie. Esta última consecuencia se desprende de lo establecido en los artículos 2014 y 2015 del citado Código:

"ARTICULO 2014.- En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencias de tradición, ya sea natural, ya sea simbólica, debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas al Registro Público."

"ARTICULO 2015.- En las enajenaciones de alguna especie indeterminada la propiedad no se transfería sino

hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor."

En nuestro Código Civil vigente en su artículo 2248 reconoce el efecto traslativo de dominio de la compraventa, sin embargo, aunque expresa que el vendedor se obliga a transferir la propiedad de la cosa, no dice textualmente que la transfiere.

En la redacción del citado artículo el legislador mexicano se inspiró en el contenido del artículo 1322 del Código civil Argentino que se caracteriza por exigir la traditio en dicha operación reconociendo al contrato de compraventa la virtud de transmitir la propiedad de la cosa como uno de sus principales efectos.

En el Título II de la Segunda Parte del actual Código Civil mexicano se encuentra reglamentado el contrato de compraventa, dosificado para su eficaz observancia en nueve capítulos, a saber:

Capítulo I.- Disposiciones Generales

Capítulo II.- De la materia de la compraventa

Capítulo III.- De los que pueden vender y comprar

Capítulo IV.- De las obligaciones del vendedor

Capítulo V.- De la entrega de la cosa vendida

Capítulo VI.- De las obligaciones del comprador

Capítulo VII.- De algunas modalidades del contrato de compraventa

Capítulo VIII.- De la forma del contrato de compraventa

Capítulo IX.- De las ventas judiciales.

Disposiciones generales. En esta sección el Código Civil trata lo referente al concepto y naturaleza jurídica del contrato de compraventa, sus efectos entre las partes, todo lo relativo a la forma, fecha, lugar y monto del pago, las cualidades de la cosa vendida, los casos de rescisión del contrato y las sanciones en caso de incumplimiento.

Definición: El artículo 2248 del Código Civil determina: "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 ase obliga apagar por ellos un precio cierto y en dinero."

Aquí se trata de dar a entender que la transferencia de la propiedad de la cosa que se vende se lleva a cabo con posterioridad a la celebración del contrato, por lo que éste sólo tendrá efectos obligatorios pero no traslativo de dominio.

Naturaleza jurídica: El sentido que lleva dicha redacción es un tanto oscuro en virtud de proceder de tendencias antiguas como el derecho romano y francés en los que se requería además del consentimiento de las partes, la entrega real de la cosa que se vende.

Efectos entre las partes: sin embargo en nuestra legislación, la práctica judicial, la doctrina y aún la misma jurisprudencia de la Corte han resuelto atribuir al contrato de compraventa un efecto traslativo de dominio al que compra la cosa.

Lo dispuesto por el artículo 2014 del Código Civil refuerza la versión que acabo de exponer:

"ARTICULO 2014.- 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 la entrega de la cosa."

Esta disposición confirma que generalmente la compraventa tiene una eficacia real, pudiendo ser una compraventa obligatoria cuando se difiere para después la transmisión de la propiedad en las cosas de venta con reserva de dominio, venta bajo condición, de cosa futura, de género o de alternativa. ¹⁴

Este artículo 2249 del Código Civil continúa refiriéndose al efecto del contrato en los siguientes términos:

"Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convencido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho."

Este texto refuerza lo anteriormente expuesto salvo el caso de ventas con reserva de dominio, de compra de esperanza, venta futura o aquella que no se ha individualizado en el momento de la celebración del contrato.

No obstante, la idea es que los contratos son perfectos y consecuentemente obligatorios desde el momento de su celebración si reúnen todos los elementos de existencia y validez de todo acto jurídico, de tal suerte que la propiedad de la cosa pasa al comprador desde el momento en que se

¹⁴ Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles - Ed- Porrúa. México, 1973. Pág. 106.

efectúa el contrato, aunque ésta todavía permanece en poder o posesión del vendedor, ya que éste no podrá venderla a un tercero o disponer de ella en alguna otra forma, con riesgo de incurrir en el delito de venta de cosa ajena. Por lo contrario, el comprador puede exigir la entrega precisamente porque como efecto del contrato perfeccionado, el vendedor se obliga a entregarle la cosa cuya propiedad ha pasado al comprador.

Por otra parte, en la definición que analizamos se dice que la compraventa comprende tanto cosas corpóreas como incorpóreas, como lo son los derechos, y señala también los dos elementos esenciales del contrato que son la cosa y el precio.

Hasta aquí las generalidades que el Código Civil de 1928 reúne con relación a la compraventa. en cuanto a la forma, lugar, monto y cualidades de la cosa vendida, sanciones para el caso de incumplimiento del contrato, al igual que lo comprendido en el Capítulo II (materia de la compraventa), Capítulo III (de los que pueden vender y comprar), Capítulo IV (de las obligaciones del vendedor), Capítulo V (de la entrega de la cosa vendida), Capítulo VI (de las obligaciones del comprador), Capítulo VII (de las modalidades de la compraventa), Capítulo VIII (de la forma del citado contrato) y capítulo IX (de las ventas judiciales) estos temas serán tratados en apartados subsiguientes para su mejor comprensión.

PROMESA DE VENTA EN EL CODIGO DE 1928.

Corresponde a nuestro Código Civil vigente el mérito de haber reglamentado por primera vez en forma general al

contrato preparatorio separándose en dicho sentido de la mayoría de las legislaciones de la época, además de consagrar en sus normas los principios que sobre materia aporta la doctrina del derecho.

En consecuencia y de acuerdo con las disposiciones de este cuerpo legal pueden celebrarse libremente toda clase de promesas de contrato, no sólo de compraventa, sino de cualquier otra índole, por ejemplo de arrendamiento, de sociedad, de mutuo, etc.

A diferencia con los Códigos Civiles anteriores de 1879 y 1884, en el vigente el contrato de promesa ya no se limita a ser preparatorio de contrato de compraventa sino que puede ser preliminar de cualquier otro contrato.

Los artículos comprendidos del 2243 al 2247 del ordenamiento en vigor se refiere a los contratos preliminares o promesas.

Dicha reglamentación es la siguiente:

"ARTICULO 2243.- Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro."

Este texto que, presumiblemente es la definición de lo que son los contratos preparatorios es cuestionado por los autores entre los que destaca la opinión del Maestro Rojina Villegas quien propone que dicho texto debería iniciarse con la palabra contrato, ya que la promesa es en sí un contrato muy especial en que las partes conscientemente se comprometen a celebrar otro contrato en lo futuro, por lo que sugiere la siguiente definición:

"La promesa es un contrato por virtud del cual una parte o ambas se obligan dentro de cierto tiempo a celebrar un contrato futuro determinado." (Derecho civil Mexicano. Tomo VI, Página 80).

"ARTICULO 2244.- La promesa de contratar o sea el contrato preliminar de otro puede ser unilateral o bilateral."

La doctrina jurídica mexicana, con apego a lo dispuesto en el artículo 1835 (de la unilateralidad de los contratos) en el Código Civil vigente, declara que la promesa unilateral es aquel contrato en el que intervienen dos partes, pero solamente una queda obligada en firme a la celebración del contrato definitivo; como cuando una persona se obliga por medio de una promesa vender a otro determinado objeto, la segunda acepta que la primera quede obligada, pero ella a su vez no se obliga de tal modo que es libre para exigir o no, en su momento, el cumplimiento de dicha promesa. Es lo que en la práctica de los negocios se llama "opción".

He aquí un ejemplo: "A", en calidad de promitente se compromete con "B", a venderle un automóvil marca Volkswagen, sedán, modelo 1991, con número de motor ZD-56478, en la cantidad de \$18,000.00 dentro de un año, el cual comenzaría a contar a partir de la celebración del citado contrato de promesa. "B", en su calidad de beneficiario, está conforme con el ofrecimiento que le hizo "A", pero sin obligarse a comprar el mencionado vehículo.

No obstante "B" se encuentra en la libertad de exigir o no el cumplimiento de la obligación por parte de "A".

En cambio la promesa es bilateral cuando ambos contratantes, con fundamento en la promesa, están facultados para exigirse recíprocamente la celebración del contrato definitivo. (Véase el artículo 1836, de la bilateralidad de los contratos).

De acuerdo con la opinión de la mayoría de los autores es muy difícil distinguir la promesa bilateral de venta con el contrato definitivo de compraventa, porque tal parece que es el mismo contrato, sólo que postergado. En este caso y utilizando el ejemplo anterior diríamos que "A" se compromete con "B" a venderle el citado automóvil marca Volkswagen en la cantidad de \$18,000.00 dentro de un año, el cual comenzará a correr a partir de la celebración del referido contrato de promesa y "B" se obliga a comprar el mencionado vehículo en la cantidad y plazo estipulados. Nótese aquí que ambas partes se han obligado desde un principio a celebrar dicho contrato, siendo a la vez promitentes y beneficiarios una de la otra y con el mismo derecho de exigir a la contraparte el cumplimiento de la obligación.

Para mayor comprensión de la unilateralidad y bilateralidad de la promesa de venta, presento las siguientes ejecutorias emitidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

PROMESA DE VENTA, NATURALEZA DE LA.- La promesa, como es bien sabido, puede ser unilateral o bilateral. En el primer caso, quien formula la promesa se obliga a celebrar el contrato futuro y aquél en cuyo favor se hace, acepta la oferta sin prometer ni obligarse a nada; en el segundo caso,

cuando la promesa es bilateral, una parte se obliga a vender y la otra a comprar, recíprocamente." ¹⁵

"PROMESA, CONTRATO DE.- Conforme a los artículos 2243 a 2246 del Código Civil del Distrito Federal, puede asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro", en forma unilateral o bilateral, siempre que la promesa se haga constar por escrito, contenga los elementos característicos del contrato definitivo y se limite a cierto tiempo. En la promesa unilateral una parte es el promitente y la otra el beneficiario es decir, el promitente es el que queda obligado a celebrar un contrato futuro determinado, y el beneficiario, en cambio, no asume ninguna obligación, simplemente acepta la proposición de su contraparte; de suerte que a su arbitrio exhibir o no, a su debido tiempo, la celebración del contrato definitivo correspondiente...

... En la promesa bilateral ambas partes son promitentes y beneficiarios recíprocos, de modo que mutuamente se pueden exigir el cumplimiento de la obligación de hacer, consistente en la celebración o firma del contrato definitivo..." ¹⁶

"ARTICULO 2245.- La promesa de contrato sólo da origine a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido."

Esto significa que la promesa de venta, como tal, sólo engendra una obligación de hacer, que es la de otorgar el contrato formal de compraventa, y es ésta, una vez

¹⁵Sexta Epoca. Cuarta Parte. Vol. V. Pág. 108. A. D. 6002/55. Ana Casanova. 4 votos.

¹⁶Sexta Epoca. Cuarta Parte. Vol. LVII. Pág. 124. A. D. 8161. Antonio Maceto R. 5 votos.

perfeccionada, la que origina la obligación de entregar la cosa vendida, en los términos del contrato.

El citado artículo dispone en sí cuál es el objeto de la promesa: La obligación de celebrar en el futuro un contrato.

Se trata de una obligación de hacer, la que de acuerdo con el artículo 1824, fracción II, del Código Civil en vigor, puede ser objeto de contrato.

Por lo mismo es la promesa un contrato preparatorio de otro contrato, el definitivo, cuya celebración es lo único que puede ser objeto de la promesa de contratar.

En consecuencia, la materia de la obligación contraída en la promesa, lo constituye el contrato definitivo cuyos elementos esenciales debe constar en el contrato preliminar.

Así lo entiende la jurisprudencia mexicana a través de las ejecutorias que a continuación transcribo:

"COMPRVENTA BAJO ASPECTOS DE PROMESA DE VENTA.- Las llamadas promesa de venta, en que no se contiene exclusivamente una obligación de hacer sino una de dar, o se entrega la cosa y se paga el precio en su totalidad o en parte, satisfacen los elementos necesarios para la existencia de la compraventa, independientemente de la terminología defectuosa que hubieren empleado las partes." ¹⁷

¹⁷ Apéndice al S. J. F. Tesis Ejecutorias 1917-1985. Cuarta Parte. Tercera Sala. Pág. 248.

Concretamente el comentado precepto se refiere específicamente al objeto de todo contrato que, según el artículo 1824 del Código Civil son: I.- La cosa que el obligado debe dar y II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Como se sabe, nuestra legislación sanciona con la inexistencia la falta de este elemento conforme a lo previsto por el artículo 2224 de dicho Código que dice. "El acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción; su inexistencia puede ser invocada por todo interesado."

Según nuestro derecho, mediante la promesa de venta, como ejemplo típico de contrato preliminar, no se transmite la propiedad o dominio de la cosa, pues en ella sólo se consigna una obligación de hacer, consistente en la celebración del contrato definitivo, que es el de compraventa.

Veamos las siguientes ejecutorias:

"PROMESA DE VENTA.- La promesa de venta constituye un contrato preparatorio del de compraventa, que obliga a las dos partes contratantes, contrato que, si bien no transmite la propiedad, sí engendra derechos y obligaciones para las partes que en él intervienen, y, por tanto, el derecho formal no simplemente posible, por parte del vendedor, para exigir del comprador que lleva acabo el contrato."¹⁸

¹⁸ Quinta Epoca. Tomo XVI. Pág. 620. Apéndice de J. de 1917 a 1965. Cuarta Partc. S. J. F.

"PROMESA DE VENTA, PRUEBA DEL CONTRATO, PARA LA ACCION DE OTORGAMIENTO DEL CONTRATO DEFINITIVO.- Si no se comprueba la celebración del contrato de promesa de venta, no puede prosperar la acción para otorgamiento del contrato definitivo de compraventa, en escritura pública, que se origina como consecuencia del cumplimiento de la obligación de hacer que se constituye con la celebración del contrato preliminar." ¹⁹

Por otra parte la promesa de venta, además de no transmitir la propiedad o dominio sobre el objeto materia del contrato, tampoco constituye título de posesión ni medio para declarar la insolvencia del promitente, ni tampoco para demandar la nulidad del venta en ocasiones celebrada con otra persona distinta a la obligada en un principio. Léase las siguientes ejecutorias:

"PROMESA DE VENTA, NO CONSTITUYE TITULO DE POSESION.- Según Planiol, la promesa de venta no crea ningún derecho real, sino una simple obligación de hacer, por parte del promitente, que de no cumplirse, se resolverá en daños y perjuicios. Por tanto, un contrato de promesa de venta, aún registrado, no es título de posesión, pues mientras no se formalice en un contrato de venta propiamente dicho, no da lugar a una posesión jurídica, origen de derecho y obligaciones, no sólo a obligaciones de hacer, o sea al otorgamiento de los instrumentos necesarios para completar el contrato." ²⁰

"PROMESA DE VENTA.- La promesa de venta sólo engendra una obligación de hacer, que es la de otorgar el contrato

¹⁹ Sexta Epoca. Cuarta Parte. Vol. LXVII. Pág. 119. A. D. 787/61.

²⁰ Quinta Epoca. Tomo LXXXIII. Pág. 1804. Flores Aguirre Jesús.

formal de compraventa, y es ésta, una vez perfeccionada, la que origina la obligación de entregar la cosa vendida, en los términos del contrato; y respecto de la promesa de venta, pudiera hablarse de pago o cumplimiento, no sería para obtener la entrega de la cosa prometida en venta, sino cuando más el acto del otorgamiento del contrato prometido. En consecuencia, no estando obligado el promitente a entregar una finca, no puede decirse que por dicha promesa de venta quede insolvente en cuanto a la cosa prometida mientras se no se prueba que la venta lo dejó sin otros bienes con que responder de sus obligaciones." ²¹

"PROMESA DE VENTA.- Si se prometió en venta un lote a una persona pero no llegó a transmitírsele el dominio, sino que tan sólo se le prometió ocupar dicho lote, debe decirse que si tal posesión hubiera llenado las condiciones legales, la misma hubiera podido convertir al poseedor en propietario, pero la promesa de venta indicada, de ninguna manera le daba derecho al promisario, de demandar la nulidad de la escritura de venta del mismo lote celebrada con otra persona." ²²

"ARTICULO 2246.- Para que la promesa de contrato se válida debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo."

En esta disposición legal se ésta aludiendo a los tres elementos fundamentales de la promesa de contrato que son: La formalidad en cuanto a la escritura, la precisión de los elementos característicos del contrato de promesa y la delimitación de ésta a cierto tiempo.

²¹ Quinta Epoca. Tomo LXII. Pág. 1085. Dallás de Duque Maria Esther.

²² Quinta Epoca. Tomo XCIV. Sociedad Comercial e Industrial. México. Pág. 1895.

En cuanto a la forma escrita la señalan los artículos 1803 y 1834 del Código Civil, mismos que admiten casos de excepción a la regla aquella de que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes previsto en el 1796.

Según nuestro derecho positivo la inobservancia del requisito de la forma produce la nulidad relativa del acto jurídico, en este caso de la promesa según el artículo 2228, la cual en caso de ser cumplida posteriormente queda purgada de cualquier vicio de origen, es decir confirmada en los términos del artículo 2231. dicha confirmación tiene efectos retroactivos al día en que se verificó el acto nulo, aunque tales efectos no perjudiquen derechos de tercero según el texto del artículo 2235 del Código Civil.

En cuanto a la nulidad relativa, se sabe que puede ser solicitada por cualquiera de los interesados, ya que la falta de forma es un problema que afecta a cualquiera de ellos, tal como lo reconoce el artículo 2229 del Código, que a la letra dice: "La acción y excepción de nulidad por falta de forma competen a todos los interesados", como también cualquiera de ellos puede pedir que dicho acto se realice en la forma omitida conforme lo ordena el artículo 2232 del citado Código.

Tocante a que la promesa reúna los elementos característicos del contrato definitivo no se está refiriendo a un requisito de validez de la misma, sino más bien de un requisito de existencia, ya que si no se precisaran tales elementos que caracterizan al contrato definitivo faltaría el objeto de la promesa siguiendo lo establecido por el artículo

1825 que reza: "LA cosa objeto del contrato debe... I.- Ser determinada o determinable en cuando a su especie." En consecuencia, una promesa en la que se haga constar la obligación de celebrar un contrato futuro, pero sin determinar sus elementos característicos, (si fuera compraventa sería la cosa y el precio), carecería de objeto porque el contrato prometido no podría celebrarse.

En cuanto a que la promesa de contrato deba sujetarse a cierto tiempo, los autores han visto una manifestación de la salvaguarda del derecho de toda persona ya que de lo contrario podría darse el caso de que uno de los contratantes, caso concreto, del promitente, podría llegarse al extremo de quedar obligado indefinidamente al cumplimiento de una obligación y sin la posibilidad de poder disponer a su favor de la cosa objeto del contrato definitivo, por lo que resultaría antieconómico en la vida actual.

Leamos las siguientes ejecutorias que confirman la situación:

"PROMESA DE CONTRATAR, TERMINO EN LA.- La razón o fundamento jurídico que existe para limitar la promesa cierto tiempo, radica en que no puede vincularse indefinidamente a una persona para mantener su oferta. Se considera contrario a la libertad jurídica y a la libertad en general el contrato indefinido de promesa al vincular en forma permanente a la persona a efecto de exigirle que la sostenga en todo tiempo. Sería incluso antieconómico esta promesa indefinida sobre todo para celebrarse contratos traslativos de dominio. El promitente quedaría en una situación de no poder transmitir

la cosa o actuar libremente para responder de su promesa unilateral cuando el beneficiario así lo reclamara." ²³

"PROMESA DE VENTA, REQUISITOS DE LA.- Si en el documento presentado como base de la acción sobre otorgamiento de una escritura de compraventa no se determina con claridad la cosa objeto del contrato, ni se contienen los elementos característicos del contrato definitivo de compraventa, ni se limita la promesa a cierto tiempo, a efecto de que diera origen a la obligación de celebrar el contrato definitivo, la autoridad responsable no puede condenar a la parte demandada a otorgar la escritura de compraventa respectiva y si la hace, incurre en violación de garantías." ²⁴

Como resumen de lo comentado podemos decir que el plazo de vigencia de una promesa de venta es independiente y distinto de la condición suspensiva que significa la obtención de la autorización judicial para llevar a cabo la operación de compraventa. Por lo mismo un contrato preparatorio como éste, deberá ser a tiempo cierto, aunque sin poder admitirse que se cumpla con ese requisito cuando se señala en el contrato respectivo un primer término para la celebración del contrato definitivo y se añade que sino se cancela por escrito la opción, se entenderá prorrogado automáticamente el plazo por períodos análogos sucesivos, pues conforme a esta estipulación desaparece la certeza del término, toda vez que el mismo, por el mecanismo utilizado, se toma indefinido. ²⁵

²³ Tesis Ejecutoria 1917-1985. Apéndice de S. J. F. Cuarta Parte. Terera Sala. Pág. 656.

²⁴ Quinta Epoca. Tomo CXII. Pág. 122.

²⁵ Amparo Directo. Informe 1984. Segunda Parte. 1026/83. Pág. 117.

"ARTICULO 2247.- Si el promitente rehusa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía los firmará el juez , salvo el caso de que la cosa ofrecida haya pasado por título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe, pues entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte."

Este precepto adolece por principio de una falla en su redacción al decir "los documentos necesarios para dar forma legal al contrato" ya existe de manera imperfecta y que sólo falta darle forma legal para su perfección. Ello es inexacto en cuanto a que la obligación contraída a virtud del precontrato no es la de dar forma legal al contrato definitivo, sino únicamente de concluirlo, de celebrarlo. Por tanto debe ser reformado para no contradecir lo expuesto por los artículos 2243 y 2245 del Código en que la obligación resultante de la promesa de contrato es la celebración del contrato definitivo.

Además, al limitar la intervención del juez en la solución del contrato cuando la cosa pase a título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe, está excluyendo la posibilidad de la condena de daños y perjuicios en el caso de que el contrato futuro tengo por objeto una obligación de hacer y no de dar por lo que la forma correcta sería establecer tal excepción no en forma limitativa, sino genérica, para evitar la confusión de dicho concepto.

Otra observación al respecto es en el sentido de que se prevé la posibilidad de que la promesa quedare sin efecto al pasar la cosa a título oneroso a la propiedad de tercero

de buena fe y fincando responsabilidad a la parte que no cumplió al pago de daños y perjuicios sin especificar las acciones que podría promoverse para lograr el resarcimiento. El sentido común manda que no se puede demandar el cumplimiento de las obligaciones emanadas de un contrato definitivo que todavía no ha nacido, sino que solamente en potencia, y que las emanadas de la promesa preliminar tampoco puede ser evaluadas de inmediato.

Además como opinan algunos autores, con apego a lo dispuesto en el artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles, demandar en un solo juicio el cumplimiento de la promesa y del contrato definitivo, ya que dicho precepto dice: "No son acumulables las acciones cuando una dependa del resultado de la otra parte."

Ahora bien, en cuando a la reparación de daños y perjuicios que trae aparejado el incumplimiento de la promesa deberán observar lo dispuesto por los artículos 2107, 2108, 2109, 2110 y, respecto a la protección de derechos de tercero de buena fe, el 3009 del Código Civil vigente.

Un comentario extra sobre el precepto 2247 del Código Civil lo podemos ver en la opinión de Galindo Garfias que dice: " Si el hecho consiste en el otorgamiento de algún instrumento o la celebración de un acto jurídico, el juez lo ejecutará por el obligado expresándose en el documento que se otorgó en rebeldía." ²⁶

e).- Doctrina del Contrato de Compraventa y del Contrato de Promesa de Venta.

²⁶ Estudios de Derecho Civil. México-Unam. Instituto de Investigaciones Jurídicas. 1981. Pág. 108.

En este apartado trataremos del conjunto de ideas y opiniones que sobre la compraventa y la promesa de venta han vertido los más connotados autores del derecho patrio y comparado.

En nuestro derecho positivo destacan los siguientes:

Rafael Rojina Villegas, tras enunciar todo lo referente a las generalidades de los llamados precontratos o promesas de contratos, citando glosas de diversos autores, aborda lo relativo a la relación entre la Promesa de Venta y la Compraventa, en los siguientes términos:

"... En el estudio de la promesa de contrato conviene hacer especial hincapié en la promesa de venta y en la perspectiva de compra. Ya hemos analizado las tesis que confunden la promesa bilateral de venta con el contrato definitivo de compraventa, y hemos rechazado esta identificación que postula el Código de Napoleón y que aceptan autores franceses e italianos." ²⁷

Según el artículo 1589 del Código de Napoleón "La promesa de vender constituirá venta después de haber convenido mutuamente las dos partes, respecto de la cosa y el precio." Es por esta razón por la que en las sentencias del Tribunal de Casación en Francia, se sostuvo la tesis de que hasta que se acepta la cosa al aceptante.

En nuestra legislación, desde el Código de 1870 no existe esa identificación; pero sí se consagró una disposición especial para la promesa.

²⁷ Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Ed. Porrúa. México, 1985. Págs. 103 a 112.

En nuestros Códigos anteriores no se reglamentó el contrato de promesa en general; sólo un artículo (el 2819 del de 1884) regulaba la promesa de venta, diciendo: "Para que la simple promesa de compraventa tenga efectos legales, es menester que se designe la cosa vendida, si es raíz o mueble no fungible. En las cosas fungibles bastará que se designe el género y la cantidad. En todo caso debe fijarse el precio..."

... Como en el Código de 1884 no se reglamentaba la promesa en general, pero sí la promesa de compraventa, se aceptó dentro de las reglas de la autonomía de la voluntad la promesa de contrato en general y que ésta debería revestir la misma forma que la del contrato definitivo, ante la falta de una disposición especial que reglamentara este punto.

... En el Código Civil vigente ya no ha sido necesario regular de manera especial la promesa de venta como lo hacía el Código anterior, pues las disposiciones generales contenidas en los artículos 2243 a 2247, para todos los contratos preparatorios, nos permiten resolver las cuestiones principales que origina la promesa de venta. Desde luego debemos decir que en nuestra legislación vigente existe tanto la promesa unilateral de venta o de compra como la promesa bilateral de compraventa, en los términos del artículo 2244 que dice: "La promesa de contratar o sea el contrato preliminar de otro puede ser unilateral o bilateral."

Habrá promesa unilateral de venta, cuando en el contrato preparatorio sólo una parte prometa vender y la otra acepte la oferta sin obligarse a comprar...

Existirá promesa unilateral de compra, cuando el precontrato sólo obligue a una persona a comprar, sin que la

otra se comprometa a vender, quedando a opción de ésta exigir o no la compra, según le convenga...

... Por último, la promesa será de compra y venta, cuando ambas partes se obligan recíprocamente una a vender y la otra a comprar. En todos estos casos se sobreentiende que se ha cumplido los demás requisitos para la validez de cualesquiera de estos tres tipos de promesas.

... En el Código en vigor, la promesa bilateral de compra y venta no se confunde con el contrato definitivo de ese nombre, pues sólo crea obligaciones de hacer, consistentes en celebrar en el futuro dicho contrato."

Otro autor que opina de manera similar es Lozano Noriega, quien al abordar el tema de los elementos de esencia de los contratos expresa:

...¿En qué difiere la promesa bilateral de compraventa del contrato definitivo de compraventa?. Difiere en todo, porque el consentimiento en la promesa de compraventa es distinto al que se da en el contrato definitivo de compraventa... ¿En qué consiste el consentimiento en la promesa de compraventa? precisamente en eso: en la promesa de compraventa en que se engendren obligaciones consistentes en celebrar el contrato definitivo, el prometido. Esto es lo que abarca el consentimiento. ²⁸

Pero ¿por qué en la promesa de compraventa se habla de la cosa y del precio?. Porque estos no son los objetos de la promesa de contrato, pero son los objetos que tiene el contrato prometido y que es necesario determinar. Si yo

²⁸ Lozano Noriega. México 1970. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Págs. 99 y 100.

dijera: prometo vender, y el otro dijera: prometo comprar, este contrato sería inexistente si no se precisa cuál es el contrato prometido. Por eso en la promesa del contrato se señalan esos dos elementos.

Y en cuanto al objeto puntualiza: "El artículo 1824 del Código Civil nos dice cuál es el objeto de los contratos. Decíamos en otra parte que dicho artículo señala el objeto mediato de los contratos, porque el inmediato del contrato es crear obligaciones.

Si el objeto de las obligaciones consiste en cosas, en hechos o en abstenciones, omitiendo ya ese proceso, se dice que el objeto de los contratos es la cosa que el obligado debe dar; el hecho que el obligado debe hacer o no hacer. ¿Cuál es el objeto de la promesa de contrato? Siempre el mismo: Una obligación de hacer que consiste en celebrar el contrato prometido. ¿Cuál es el objeto del contrato definitivo? La cosa o el hecho, de acuerdo con la fisonomía o estructura jurídica de ese contrato. Volviendo a nuestro ejemplo, ¿Cuál es el objeto de la promesa de compraventa? Es crear la obligación de hacer que consiste en celebrar el contrato de compraventa prometido, de la casa "X" a cambio de cien mil pesos. ¿Cuál es el objeto del contrato definitivo? Respecto de la obligación del vendedor, la casa "X"; respecto de la obligación del comprador, el precio, los cien mil pesos de nuestro ejemplo.

Como ven ustedes, consentimiento y objeto, que son los elementos de existencia de los contratos, son diferentes en los contratos preparatorios que en los contratos definitivos."

Por su parte Rafael de Pina, declara: "La doctrina ha planteado la cuestión de si en el contrato preliminar existe el simple desdoblamiento de un contrato único en fases sucesivas (lo cual equivale a afirmar su identificación con el contrato prometido), o si se trata, por el contrario, de una figura distinta y general que puede anteponerse a las concretas y determinadas (lo que significa afirmar la autonomía de esta figura jurídica)."²⁹

Los civilistas aparecen profundamente divididos en cuanto se refiere a si existe o no la autonomía del precontrato respecto al contrato proyectado. Desde el punto de vista legal mexicano no cabe la identificación del precontrato con el contrato definitivo, ya que, según el artículo 2245 del Código Civil para el Distrito Federal, la promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido...

..."El contrato preliminar tiene entre nosotros naturaleza y vida propia; el objeto de éste y el del contrato definitivo son totalmente diferentes."

Ricardo Treviño García, al respecto, enumera las diferencias entre contrato de promesa (aquí se incluye lo de promesa de venta) y el contrato definitivo en la siguiente forma:

- a).- El consentimiento en la promesa se da para celebrar un contrato futuro; en cambio, en el contrato definitivo se da para la celebración de éste.

²⁹ De Pina Vara, Rafael. Elementos de Derecho Civil. Tomo III. Ed. Porrúa. México. 1972. Págs. 325 y 326.

- b).- El contrato definitivo puede tener por objeto obligaciones de dar, hacer o no hacer; en cambio la promesa sólo da origen a obligaciones de hacer.
- c).- La capacidad en la promesa es general; en cambio el contrato definitivo requiere en ciertos casos una capacidad especial.
- d).- El contrato de promesa siempre debe hacerse constar por escrito para su validez; el contrato definitivo puede, en ciertos casos, ser meramente consensual.
- e).- El contrato de promesa obliga a la celebración del contrato futuro; en cambio el contrato definitivo obliga a la realización del mismo.³⁰

Otro tratadista, Ramón Sánchez Medal, añade: "El código vigente de 1928 reglamentó, ya en forma general, el contrato preparatorio de promesa, pero a propósito de la compraventa estableció una disposición equívoca y confusa en el sentido de que "por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho." (Artículo 2249)

Esta disposición da lugar también a confundir la promesa de compraventa con la compraventa misma, desde el momento en que en uno y en otro contrato hay acuerdo sobre cosa y precio pero con la diferencia de que en la promesa, el convenio es para celebrar después una compraventa futura sobre una determinada cosa y a un precio cierto, en tanto que

³⁰ Treviño García. Ricardo. _Contratos Civiles en Particular._ Librería Font. México 1972. Págs. 25 y 26.

en el de compraventa misma el convenio versa ya de presente sobre una cosa a cambio de un determinado precio..."³¹

Hasta aquí los principales puntos de vista de la doctrina mexicana, veamos a continuación lo que opinan los autores de otras latitudes:

³¹ Sánchez Medal. Ramón. De los Contratos Civiles. Ed. Porrúa. México 1984. Pág. 102.

CAPITULO II

CARACTERISTICAS DE LOS CONTRATOS DE
COMPRAVENTA Y PROMESA DE VENTA.

a).- Elementos de existencia y de validez del Contrato de Compraventa.

Nuestro Código Civil no nos proporciona una definición del contrato de compraventa, si no solamente nos indica en qué consiste y así, el artículo 2248 del citado ordenamiento nos dice:

"ARTICULO 2248.- 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."

De la lectura del precepto legal antes transcrito entresacamos los elementos que son: el que requiere el contrato de compraventa para su existencia, consentimiento de las partes; la cosa materia del contrato y el precio, que conjugados ambos vienen siendo el objeto.

A estos elementos la doctrina los ha denominado "elementos esenciales" y los contempla nuestro legislador en el artículo 1794 del Código Civil sin embargo, continuando con el análisis del texto del artículo 2248 antes aludido observamos que conjuntamente con los elementos de existencia, se desprenden otro tipo de requisitos llamados de validez que

en caso de faltar éstos, el contrato sí nace a la vida jurídica, pero originaría su nulidad.

En seguida analizaremos cada uno de estos de elementos, principiando con los esenciales o de existencia.

I.- Elementos de existencia del contrato de compraventa.

a).- Consentimiento:

El contrato de compraventa como todo acto jurídico para celebrarse requiere del consentimiento de las partes, ya que sin la voluntad o consentimiento del vendedor y comprador, la compraventa sería imposible de realizarse. De ahí tenemos por consiguiente que uno de los elementos esenciales de este contrato es el consentimiento o voluntad de las partes que en él intervienen.

Por regla general la compraventa es un contrato consensual, pues es perfecto y obligatorio cuando las partes han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho. (Artículo 2249 del Código Civil vigente).

Sobre esto Planiol y Ripert agregan: "No es la simple coexistencia de dos voluntades internas la que constituye el contrato, sino que además se necesita que dichas voluntades se manifiesten de manera externa, es decir, que sean cambiadas entre sí. Lo que constituye el contrato es el pacto, es decir, un cambio de declaraciones que haga saber a cada una de las partes que el contrato está definitivamente consentido o integrado." ³²

³² Planiol, Marcel y Ripert Georges. Tratado Elemental de Derecho Civil. Tomo V. Pág. 21.

De lo expuesto por los autores franceses citados, y del contenido del artículo 2248 de nuestro Código Civil transcrito con anterioridad, concluimos que efectivamente para que se perfeccione el contrato se requiere que las voluntades intervinientes, una como comprador y la otra como vendedor se unan, se identifiquen y conjuguen para que den nacimiento al contrato que desean realizar que en el presente caso es el de compraventa, y esas voluntades forman el consentimiento.

b).- Objeto:

Por lo que respecta al objeto del contrato de compraventa, podemos englosarlo en las dos facetas que desean las partes y que son la cosa y el precio. En primer término analizaremos el objeto como cosa y posteriormente el objeto como precio relacionado con la obligación del comprador.

Objeto como cosa.- El artículo 1825 del Código Civil vigente nos da una visión clara y precisa acerca de lo que debe entenderse por objeto como cosa y los requisitos que debe reunir y así tenemos:

"ARTICULO 1825.- La cosa objeto del contrato debe:

- 1.- Existir en la naturaleza.
- 2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie.
- 3.- Estar en el comercio."

Analizaremos brevemente cada uno de estos requisitos:

Ante todo hemos de destacar que todo contrato debe tener un objeto, en el de compraventa la "cosa" vendida es el objeto del contrato. Si la "cosa" no existe, el contrato de compraventa no nace a la vida jurídica.

En cuanto a la idea de que la cosa objeto del contrato debe existir en la naturaleza, sin embargo diremos también es el caso de que debe poder existir, ya que, de acuerdo con el artículo 1826 de nuestro Código Civil, las cosas futuras también pueden ser objeto del contrato; es decir, no es necesario que en el momento en que se celebre el contrato de compraventa exista ya la cosa, basta con que el objeto esté llamado a existir para que pueda válidamente ser materia del contrato de compraventa.

Por otra parte ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad (artículo 2269). La venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios que cause a la otra parte (artículo 2270). Otra excepción a la regla anterior es la venta de cosa o derechos litigiosos o hereditarios, misma que no está prohibida, pero el vendedor debe declarar que la cosa se halla en litigio (artículo 2272). Una modalidad más de esta característica de lo objeto es la venta de determinados bienes, como los pertenecientes a incapacitados, los empeñados, hipotecados, etc., requiere requisitos especiales a los que alude el artículo 2273 del Código Civil.

Por lo que toca a que la cosa debe ser determinada o determinable en cuanto a sus especie, entendemos por cosa determinada aquella que puede identificarse en su individualidad. Sin embargo una cosa determinable no puede

identificarse en su individualidad previamente pero puede hacerse determinada al momento de exigirse la obligación.

Las cosas pueden tener diversos grados de determinación individual, llamada jurídicamente cuerpo cierto en especie cuando dicha determinación se hace por cantidad, calidad, peso o medida.

Según Rojina Villegas la cosa también puede ser determinable en atención al simple género. Esto es útil para las ciencias naturales, pero inútil e ineficaz para el derecho en virtud de que los contratos no pueden tener por objeto cosas determinadas sólo en su género.³³

El último requisito del objeto como cosa del contrato, es el hecho de que la cosa debe estar en el comercio, el artículo 747 del Código Civil dispone: "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio."

El artículo 748, por su parte dice: "Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley."

El 749 lo explica diciendo: "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".

Ahora bien, esta exclusión del comercio que hace la ley puede ser temporal, ya que los bienes antes expresados

³³ Planiol, Marcel y Ripert Georges. Op. Cit. . Tomo IV. Pág. 75.

pueden ser desafectados por decreto y entonces ya pueden ser objeto de relaciones contractuales.

Finalmente diremos que cuando una compraventa contenga cosa que esté fuera del comercio por las razones anteriormente expuestas, dicho contrato es inexistente.

Objeto como precio:

En cuanto al precio podemos decir lo siguiente:

Del concepto de "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 en dinero", se desprende que los requisitos que deben reunir el precio, como tal, son: I.- Ser cierto y II.- Ser en dinero.

Por precio cierto debemos entender aquél precio verdadero, real, justo; aquél que ha sido determinado por las partes en cierta cantidad o que es determinable en los términos del contrato, sea en relación con otra cosa que las partes sealan, sea porque convengan en que un tercero lo determine o porque de alguna manera se fijen las bases para determinarlo (artículo 2251 del Código Civil).

Nuestra Ley dice al respecto que, fijado el precio por el tercero no podrá ser rechazado por los contratantes; sino de común acuerdo. (Artículo 2252 del Código Civil).

También de que s  el tercero no quiere o no puede sealan el precio, quedará el contrato sin efecto; salvo convenio en contrario (artículo 2253 del Código Civil).

Esto se subsana de dos maneras: nombrando a un tercero sustituto o convenir que el precio sea el que corra en día o lugar determinado (artículo 2251 del Código Civil).

En caso de que las partes convengan que el precio sea el que corra en día o lugar determinado, la compraventa existe desde que así convinieron, a pesar de que se desconozca la cuantía del precio al celebrarse el contrato, pues en este caso se trata de un medio convenido por ellas para la determinación del precio.

En el contrato de compraventa debe fijarse una cantidad que equivale al precio con la intención de los contratantes de que esa cantidad sea efectivamente pagada por el comprador al vendedor y con la intención de que el vendedor pueda exigirle al comprador el pago de dicho precio.

Por precio en dinero se debe entender que éste consista precisamente en numerario, aunque la misma ley señala que pueda pactarse en que éste se pague en dinero y parte con otra cosa (artículo 2250 del Código Civil).

En otras palabras, precio en dinero es aquel que se pacta en moneda que, de acuerdo con la ley monetaria tenga poder liberatorio respecto de la cantidad que debe pagarse al vendedor.

Si el precio de la cosa vendida se paga en dinero y parte con el valor de otra cosa, se pueden dar dos situaciones: si la parte en numerario es igual o mayor que el valor de la otra cosa tenemos un contrato de compraventa; pero si dicho numerario es inferior que el valor de la cosa,

se trata de un contrato de permuta. (Artículo 2250 del Código Civil).

I.- Elementos de validez del contrato de compraventa:

No basta el consentimiento y el objeto para que se conforme el contrato de compraventa, sino que hacen falta otros requisitos que la ley exige para que éste produzca plenamente sus efectos y para que no pueda ser anulado.

Según el artículo 1795 del Código Civil, a contrario sensu, para que todo contrato sea válido debe satisfacer los siguientes requisitos:

- 1.- Capacidad de las partes
- 2.- Consentimiento libre de vicios
- 3.- Objeto, motivo o fin lícitos
- 4.- Que el consentimiento se manifieste en la forma que establece la ley.

- 1.- La capacidad.- La capacidad como requisito de validez de todo contrato es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones y para hacerlos valer por sí mismos en el caso de personas físicas, o por conducto de sus representantes en el caso de las personas morales.

De este concepto se desprende la clasificación de este requisito de validez en:

- a).- Capacidad de goce, de derecho o jurídica
- b).- Capacidad de ejercicio, de hecho o de obrar.

La capacidad de ejercicio es la aptitud de las personas para hacer valer sus derechos y obligaciones, ya sea por sí mismas en el caso de las personas físicas o por conducto de sus representantes legales, en el caso de las personas morales.³⁴

La regla establecida por nuestro Código en el artículo 1798 de que "son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley", tiene, sin embargo, sus salvedades. Por ejemplo: los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 constitucional y en el 2274 del Código Civil, los magistrados, los jueces, los agentes del ministerio público, etc., no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en los que intervienen (artículo 2276 del Código Civil); los hijos sujetos a patria potestad sólo pueden vender a sus padres los bienes adquiridos por su trabajo (artículo 2278 y fracción I del 428 del Código Civil); los propietarios de una misma cosa no pueden vender su parte, sino cuando ninguno de los copropietarios desea adquirir la totalidad de la cosa o la parte que se vende (artículo 2279 en relación con los artículos 973 y 974 del Código Civil); los tutores, curadores, mandatarios, albaceas, representantes, etc. tampoco pueden comprar los bienes cuya venta o administración se halle a su cargo (artículo 2280 del Código Civil); lo propio ocurre con los peritos y corredores en relación con los bienes en cuya venta han intervenido (artículo 2281 del Código Civil).

³⁴ Borja Soriano, M. Tomo I. 6a. Ed. Porrúa. México 1968. Pág. 274.

La sanción para las ventas hechas por las personas antes mencionadas es la nulidad del acto.

2.- Consentimiento libre de vicios.- Los vicios del consentimiento son aquellas circunstancias particulares que, sin suprimirlo, lo dañan. De esto se desprende que, cuando uno de los llamados vicios no solo dañan el consentimiento, sino que lo suprimen, deja de ser vicio para constituirse en una falta de dicho consentimiento.

En los contratos se requiere que las personas como sujetos de derechos manifiesten un consentimiento exento de vicios y en caso contrario invalidan el contrato, lo que origina su nulidad.

Según nuestro derecho los vicios del consentimiento o de la voluntad son los siguientes:

a).- Error; b).- Dolo; c).- Violencia; d).- Lesión.

a).- Error.- Se define como el conocimiento equivoco de la realidad. No se debe confundir con la ignorancia, ya que ésta es la falta absoluta de conocimiento.

También se puede decir que el error es el conocimiento falso e inexacto de la realidad consistente en creer cierto lo que no lo es.

Borja Soriano estima que es "Una creencia no conforme con la verdad" ³⁵, y lo clasifica en:

³⁵ Borja Soriano, M. Op. Cit. Pág. 245.

a).- Error aritmético o de cálculo, que sólo da lugar a su ratificación. (artículo 1814 del Código Civil).

b).- Error de hecho, que recae sobre hechos materiales, y

c).- Error de derecho, que gravita sobre una norma de derecho.

Además dice que según la gravedad del error, éste puede impedir la conformación del contrato, puede hacerlo simplemente anulable e inclusive no tener influencia sobre él.

En el primer caso se llama error obstáculo, en el segundo, error nulidad y en el tercero, error indiferente.

Al tenor del artículo 1813 del Código Civil el error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que los motivó y no por otra causa.

b).- Dolo.- El concepto de dolo se halla especificado en el artículo 1815 del Código Civil que dice: "Se entiende por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes... y por mala fe, la disimulación

del error de uno de los contratantes, una vez conocido".

En términos generales puede decirse también que el dolo consiste en el empleo de cualquier otro medio ilícito para inducir o provocar el error de la otra parte y así obtener la voluntad de está conforme a lo pretendido en el contrato. No obstante, para que sea causa de nulidad, es preciso que recaiga sobre el motivo determinante de la voluntad de los contratantes, ya sea que el dolo provenga de uno de los contratantes o de un tercero, sabiéndolo aquél. (Artículo 1816 del Código Civil vigente).

Pero si el dolo proviene de ambas partes, ninguna de ellas puede invocar la nulidad del acto ni reclamar indemnización alguna (artículo 1817 del Código Civil).

Sabemos que el dolo siempre supone una intención de dañar o engañar a alguien, sin embargo el hecho de alabar las cualidades de una cosa para persuadir a otras a comprarla, realmente ahí no se puede pensar en la comisión de un acto doloso, por lo que tradicionalmente se le ha llamado "dolo bueno" y no es causa de nulidad de la compraventa.

A propósito, sobre el caso específico de la compraventa, en México la Ley Federal de protección al consumidor fija las condiciones en que ha de hacerse la publicidad de los artículos expendidos en el mercado. Por ejemplo exige al proveedor de bienes o de servicios a que exista veracidad en sus campañas publicitarias en cuanto a calidad de los artículos ofrecidos al consumidor e indicando la cantidad de artículos en oferta y la duración de ésta.

También obliga a los fabricantes y a los comerciantes que indiquen en la etiqueta, envoltura o envases, las materias primas utilizadas en la fabricación del producto y, en algunos casos su peso y demás características y, en caso necesario, proporcionar instructivo sobre el funcionamiento y conservación del artículo.

Además, cuando en el producto ofrecido se anote que éste goza de alguna garantía, deberá especificarse en qué consiste esta garantía e informar al consumidor la forma en que podrá hacerla efectiva.

- c) Violencia.- En el artículo 1819 de nuestro Código Civil encontramos que violencia es "el empleo de la fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado".

En sí la violencia o el temor que nace de ella vicia la voluntad del contratante y origina la sanción de nulidad del acto. Sin embargo el simple temor reverencial, o el sólo temor de desagradar a las personas a quienes le debemos sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento y no acarrea la nulidad del contrato (artículo 1820 del Código Civil vigente). Además estatuye, la ley que, si hubo violencia, al cesar ésta si el afectado por ella ratifica el contrato, no puede en lo sucesivo reclamar la nulidad por dicho vicio (artículo 1823 del Código Civil vigente).

- d) Lesión.- En el artículo 17 del actual Código Civil se define este vicio del consentimiento diciendo "Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema pobreza de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, mas el pago de los correspondientes daños y perjuicios. El derecho concedido en este artículo dura un año".

También la sanción de este vicio es la nulidad relativa del acto y por lo tanto puede ser ratificado en caso de que así lo determine el perjudicado.

- 3.- Objeto, motivo o Fin lícitos.- Según el artículo 1830 del Código Civil "es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres". Y el 1831, por su parte dice "El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco deben ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres".

La sanción para los contratos cuyo motivo, fin u objeto contravengan las disposiciones de orden público o a las buenas costumbres es la nulidad, ya que la finalidad del derecho, como todos sabemos es la preservación de estas instituciones para bien de la sociedad.

- 4.- Que el consentimiento se manifieste como lo establece la ley.- El artículo 1795 en su

fracción IV establece que el contrato puede ser invalidado porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley determina.

Por lo que toca a la compraventa, el artículo 2316 del Código Civil declara que siendo un contrato consensual, no requiere para su validez formalidad alguna salvo que se trate de enajenaciones de bienes inmuebles. Esto con base en lo establecido por el artículo 1832 que reza: "En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley".

Tratándose de bienes muebles la compraventa es consensual como regla general, en cambio para los bienes inmuebles, siempre será formal, en el sentido de que para su validez, el contrato debe hacerse por escrito, ya sea en escritura privada y ante testigos o en escritura pública.

Esto lo podemos confirmar en el contenido de los siguientes artículos:

"ARTICULO 2317.- Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se rectifiquen ante notario, juez competente o registro Público de la Propiedad".

En cambio, los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del Patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el artículo 730, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas.

Sobre el mismo caso el artículo 2320 expresa que "si el valor del avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317".

Además el contrato de compraventa de bienes inmuebles deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos con relación a terceros, ya que sin la inscripción se limita su efecto a las partes que lo celebran. (Artículo 2322 del Código Civil vigente).

La sanción para la compraventa celebrada sin la formalidad que sobre los inmuebles señala la ley es la nulidad relativa, es decir, la misma ley autoriza la posibilidad de que dicho vicio se corrija si las partes así lo convienen. (Artículo 1833 del Código Civil vigente).

Otras disposiciones que se relacionan con el tema de la forma en la compraventa son las siguientes:

"ARTICULO 2229.- La acción y excepción de nulidad por falta de forma competen a todos los interesados".

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

"ARTICULO 2231.- La nulidad de un acto jurídico por falta de forma establecida por la ley se extingue por la confirmación de ese acto hecho en la forma omitida".

"ARTICULO 2232.- Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley".

En concreto diremos que las compraventas que tienen el carácter de formales constituyen una excepción al principio del consensualismo que caracteriza a este contrato; esto con el fin de proporcionar al comprador una seguridad jurídica más amplia sobre su adquisición y no resulte perjudicado por la intervención de algún tercero con un supuesto derecho sobre la cosa adquirida, especialmente en el caso de bienes inmuebles, como acabamos de exponer.

b) .- Elementos de validez y de existencia en el Contrato de Promesa de Venta:

Los elementos de esencia de la promesa de venta son los mismos de toda promesa de contrato, que son: el consentimiento, el objeto y los elementos característicos del contrato definitivo.

A).- El consentimiento:

En la promesa de venta del consentimiento de las partes debe manifestarse en el sentido de celebrar un

contrato futuro. Esto quiere decir que el mutuo acuerdo de los contratantes debe dirigirse a ese fin.

Sin embargo, con el propósito de explicar con mayor detalle esta parte del tema, considero oportuno destacar que la promesa de venta puede revestir dos modalidades:

- a).- Promesa sinalagmática de venta, que a la vez se subdivide en promesa sinalagmática de vender y promesa sinalagmática de comprar, y
- b).- Promesa unilateral de venta, en que la voluntad manifestada proviene sólo de parte del vendedor.

Consecuentemente, la manifestación del consentimiento en cada una de ellas varía, puesto que en la primera subsiste el compromiso adquirido simultáneamente tanto por parte del vendedor para vender como por parte del comprador para comprar; motivo por el cual la mayoría de los autores lo equiparan a un verdadero contrato de compraventa cuya ejecución se halla diferida. En cambio en la promesa unilateral de venta, el compromiso de vender se limita únicamente por parte del vendedor y a la cual le falta, para constituir una compraventa, el consentimiento del comprador para la adquisición.

Tanto uno como otro tipo de promesa de venta han sido objeto de encontradas opiniones.

En tanto que algunos autores equiparan a la promesa sinalagmática de venta como un verdadero contrato definitivo de compraventa, otros niegan tal posibilidad argumentando que hay situaciones en que se nota claramente la diferencia entre

la promesa sinalagmática de venta con el contrato de compraventa; por ejemplo cuando se trata de prometer la celebración de una compraventa formal, como en el caso de la compraventa de un fondo de comercio en que se requisito sine quanon el cumplimiento de la formalidad, que casi siempre es la redacción de un documento que deberá agregarse al consentimiento para que se perfeccione la compraventa, sin el cual no surgiría dicho contrato.

Por lo tanto y no obstante ello, tal promesa sinalagmática de vender y comprar no deja de ser por eso un contrato válido.- Ciertamente, no un contrato de compraventa, de suerte que no transmite la propiedad de la cosa vendida puesto que es un precontrato que crea, con cargo a cada uno de los contratantes, una obligación de hacer, en este caso, de cumplir con la formalidad que ordena la ley sobre todo, la de firmara dicho documento y, aún más, el que se niegue a firmarlo será constreñido a hacerlo o, en su rebeldía, lo firmará el juez, quién además resolverá lo conducente por la omisiva del obligado al cumplimiento de lo pactado que es el pago de daños y perjuicios ocasionados por dicha negativa. (Artículo 2247 del Código Civil).

Caso similar sucede con la promesa unilateral que no obstante contar con la aceptación del comprador, en caso de encaminarse hacia una compraventa solemne dicho contrato no surtirá efecto hasta que no se cumpla con dicha formalidad. No obstante, en los demás casos este tipo de promesa sí se convierte en compraventa desde el momento en que se ejerce la opción por parte del comprador. Solamente a partir de ese ejercicio surte efecto retroactivo. Solamente en ese momento se transmite la propiedad de la cosa y se aprecia la capacidad del comprador, a diferencia de la del vendedor que

se apreció en el día de la promesa, que fue cuando consintió en la venta.

Por contrato anterior a la compraventa es diferente de ella y solamente la precede. La promesa unilateral de venta es un contrato, en principio, unilateral; esto es, que el prominente es el único deudor; el beneficiario no asume ninguna obligación. La promesa unilateral no es entonces una compraventa y no transmite la propiedad de la cosa que se vende. En ella el beneficiario no adquiere ningún derecho real, sino únicamente de crédito, lo cual no le confiere, contra el prominente, en caso de incumplimiento de la promesa, sino una acción personal de cumplimiento o por daños y perjuicios. La compraventa consentida por el prominente a un tercero sigue siendo válida en este caso.

En contra de esto otros autores opinan que en la promesa unilateral de venta el prominente no sólo se ha obligado a venderle al beneficiario si éste ejerce la opción de comprar, sino que ha contraído algo más que es obligación, ha consentido definitivamente y por anticipado en esa compraventa, es decir, ha dado su consentimiento para la compraventa y por vía de consecuencia, el prominente se encuentra obligado a no venderle a un tercero en tanto que el plazo de opción no haya expirado o en tanto el beneficiario no haya renunciado a dicha opción. por lo tanto, la promesa unilateral de venta es un contrato de compraventa cuyo cumplimiento sólo se halla retrasado.

Al margen de la cuestión de que si la promesa sinalagmática de venta o la promesa unilateral de venta constituyen en sí un contrato definitivo de compraventa de ejecución diferida, o no, hay otra que es lo relativo al

texto del artículo 2245 al estatuir que en toda promesa de contrato las partes solamente contraen una obligación de hacer, posición que provoca una confusión al relacionarse con lo dispuesto en el artículo 2246 que exige que el consentimiento se manifieste en el sentido de contener los elementos característicos de la operación definitiva. Esto parece ser un contrasentido ya que si en la promesa se determinan tales elementos, como sería el precio y la cosa en la promesa de venta, ello vendría a desvirtuar la naturaleza jurídica de dicha promesa cuya finalidad es sólo una obligación de hacer, pero en este caso el consentimiento se manifestaría ya no a celebrar un contrato futuro sino a la celebración inmediata del mismo contrato de compraventa cuyos efectos solamente se retrasa.

Bajo este sentido, la promesa de compraventa no puede contener ninguna cláusula preferente a la entrega de la cosa ni a la forma o requisito de pago, porque estos datos ya no pertenecen a la promesa sino al mismo contrato definitivo.

B).- El objeto:

Para la configuración del contrato de promesa, en este caso de la promesa de venta, no basta el consentimiento de las partes sino que se requiere otro elemento fundamental que es el objeto.

Gutiérrez y González ³⁶ al referirse a este elemento del acto jurídico sostiene que puede tener tres significados o propósitos:

³⁶ Gutiérrez y González, Ernesto Derecho de las Obligaciones. "Edit. Cajica S.A. México 1986 Pág. 165 - 171.

1.- El objeto de crear o transmitir derechos y obligaciones. Este es el objeto directo del contrato, o sea que éste tiene por objeto inmediato el crear, transferir derechos y obligaciones.

2.- Es objeto también la meta que persigue la obligación que con el contrato se crea; esto es, la conducta que el deudor asume que es la de dar, hacer o no hacer.

En consecuencia, la obligación tiene por objeto una conducta del deudor, que puede revestir tres formas distintas, a saber: Dar, hacer o no hacer. Y esto que es objeto único de la obligación, se considera también como objeto mediato, o indirecto del contrato.

3.- Es objeto, finalmente, la cosa misma.

En cuanto al Código Civil vigente, éste regula la materia del objeto señalando en el artículo 1824 que son objeto del contrato:

I.- La cosa que el obligado debe hacer o no hacer.

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

En cuanto a éste último (hecho o abstención) el artículo 1827 establece los requisitos conducentes: "El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser: I.- Posible y II.- Lícito".

Ahora bien, en cuanto al objeto del contrato con relación a la promesa de contrato, el tratadista italiano Roberto de Rugiero dice:

"Todo contrato debe tener un objeto, y si este falta, aquél carece de valor. Objeto es toda prestación de dar, hacer o no hacer, ya sea simple o compleja, ya se realice por una sola de las partes (contratos unilaterales) o por ambas (bilaterales)." ³⁷

Entre las prestaciones de hacer merecen, especial atención dos casos:

- a).- Que se deduzca como objeto del contrato el hecho de un tercero o,
- b).- El propio de los contratantes, los cuales se obligan a estipular un subsecuente contrato.

Por su parte, el maestro Rafael Rojina Villegas al referirse al objeto del contrato de promesa nos dice: "El segundo elemento esencial del contrato de promesa es el objeto, consistente en una obligación de hacer, es decir, otorgar el contrato definitivo". ³⁸

En los contratos que tienen por objeto obligaciones de dar, esto consiste en la transmisión del dominio, uso o goce de un bien o en la restitución de cosa ajena o el pago de lo debido. En los contratos que tienen por objeto obligaciones de hacer, el hecho o prestación es lo que viene a constituir el objeto mismo del negocio.

- c).- Contener los elementos característicos del contrato definitivo:

³⁷ Instituciones de Derecho Civil. Tomo II. Pág. 288.

³⁸ Derecho Civil Mexicano. Tomo VI. Tomo VI. Vol. I. Pág. 106.

Estos elementos característicos y su señalamiento en el contrato de promesa sólo es útil y de ahí su inapreciable valor jurídico para hacer determinable el objeto del contrato preliminar, de tal suerte que su ausencia provocaría la inexistencia del contrato preparatorio.

Subsiste en la doctrina la cuestión por determinar si la falta de estos elementos característicos acarrea la inexistencia o la invalidez del contrato de promesa. Para Rojina Villegas ³⁹ la problemática es la siguiente:... "En principio puede decirse que hay una inexistencia desde el punto de vista de que si no se establecen esos elementos característicos, supongamos, en tratándose de la promesa de venta, se omitiera indicar el precio de lo que pretende vender, habrá una imposibilidad jurídica para obligar al contratante a vender, ya que no existe el precio en dicha promesa que es un elemento esencial de dicho contrato.

Por otra parte no podrá quedar convalidado con el transcurso del tiempo. Podría sin embargo ratificarse dicho contrato supliendo el requisito omitido. Es aquí donde la doctrina duda para llevar hasta sus últimas consecuencias la noción de inexistencia: Si en un contrato de promesa se omite el precio y posteriormente en un contrato adicional se fija dicho precio, es discutible determinar si hay ratificación del contrato definitivo, de tal suerte que la simple promesa sea nula relativamente y permita la ratificación y convalidación retroactiva del acto.

En nuestro concepto, hay una inexistencia, partiendo de un criterio netamente jurídico, en el sentido de que la inexistencia se presenta cuando el objeto no es jurídicamente

³⁹ Derecho Civil Mexicano Op. Cit. Pág.s. 120, 123.

posible, es decir conforme al precepto general de inexistencia se requiere de un objeto que pueda ser materia del acto jurídico. Conforme el artículo 2224 del Código Civil dicho acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él... no producirá efecto legal alguno."

En consecuencia, en la promesa para que exista un objeto que pueda ser materia del contrato es necesario fijar los elementos característicos de la operación definitiva de tal suerte que si no se fija ese elemento no hay objeto posible y sobreviene la inexistencia.

Por el contrario hay una posibilidad jurídica de poder obligar a la celebración del acto jurídico definitivo. Supongamos que no hay ratificación por lo que el tiempo no podría convalidar la promesa y el interesado no tendría la facultad de exigir el cumplimiento de la misma, porque habría la facultad de exigir el cumplimiento de la misma, porque habría una imposibilidad de vender si no hay precio o que no estuviera determinada la cosa objeto de la venta. Por tanto analizando el problema en cuanto a sus consecuencias, para exigir el cumplimiento del contrato nos topáramos con una imposibilidad jurídica de tal cumplimiento con lo cual estaríamos frente a una inexistencia.

La ratificación de ese contrato inexistente, en rigor, equivale a una ratificación de un contrato nulo, que padece de algún vicio, como sucede en los casos de error, dolo, mala fe, violencia, lesión, etc. La ratificación en este caso viene siendo supletoria de un elemento esencial por lo que no tiene valor como ratificación jurídica.

Concretamente debe decirse en el caso que tratamos, que no hay un nuevo acto que viene a suplir a un elemento esencial omitido y en el sentido de que no es calificada como ratificación jurídica no puede surtir efecto legal de ninguna índole en forma retroactiva, En nuestro derecho no debe olvidarse esta regla fundamental de que la ratificación no debe entenderse en sentido gramatical sino jurídico.

El artículo 2235 dice textualmente que la confirmación se retrotrae al día en que se verificó el acto nulo, pero ese efecto retroactivo no perjudicará a derechos de tercero, por consiguiente en aquellos casos en que no haya posibilidad de convalidación retroactiva, aunque gramaticalmente se nombre ratificación por la ley, no lo es desde el punto de vista jurídico.

II.- Elementos de validez de la promesa de venta.

Con relación a los elementos de validez de este tipo de precontrato destacamos lo establecido por el artículo 1795 del Código Civil vigente respecto de los contratos en general:

El contrato puede ser invalidado:

- I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas.
- II.- Por vicios del consentimiento.
- III.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma en que la ley establece.

Pues bien esta misma regla se aplica a los contratos preliminares y por supuesto a la promesa de venta.

Comenzaremos por el primer requisito que es la capacidad:

a).- Capacidad.-

Dentro de nuestra legislación se conciben dos tipos de capacidades: de goce y de ejercicio.

Para Rojina Villegas "La capacidad de goce es la actitud para ser titular de derechos y obligaciones"... el mismo autor define a la de ejercicio diciendo: "La capacidad de ejercicio consiste en la aptitud que tiene un sujeto para hacer valer directamente sus derechos o para cumplir sus obligaciones."⁴⁰

En virtud de lo expuesto, desde el momento en que se reconoce la personalidad jurídica, tanto a la persona física al ser concebida y entrar bajo la protección de la ley antes del nacimiento como a la persona moral necesariamente se le otorga capacidad de goce de manera que todo sujeto por el hecho de serlo tiene capacidad de goce en cambio no tiene necesariamente capacidad de ejercicio para poder ser titular de derecho y obligaciones o sea imposibilitado jurídicamente para ejercitar en forma directa tales derechos. Ejemplos de esta cuestión es el menor de edad que tienen capacidad de goce pero no de ejercicio. Los sujetos a interdicción por enajenación mental u otra causa análoga. A continuación, expongo de manera sucinta los casos concretos de incapacidad que registra nuestro derecho respecto de la compraventa.

⁴⁰ Rojina Villegas Rafael, Op. Cit. Pág. 45

Tienen incapacidad de goce los extranjeros, que no tienen derecho para adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones en la república mexicana así como la explotación de aguas y minas, facultades que sólo se reservan a los mexicanos por nacimiento o por naturalización. Salvo que a criterio del Estado y en virtud de declaración expresa ante la Secretaría de Relaciones Exteriores de no invocar la protección de sus gobiernos respecto de la propiedad de dichos bienes, podrá concederles dicha facultad, bajo pena, en caso de faltar a dicho compromiso, de perder sus bienes en favor de la nación mexicana.

Otra incapacidad de goce respecto de los extranjeros consiste en el caso de la llamada franja prohibida de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 en las playas, por ningún motivo el extranjero podrá adquirir el dominio de tierras y aguas en el territorio nacional. Otro tanto sucede con las asociaciones religiosas. ⁴¹

Por lo que toca a la capacidad de ejercicio, ésta es la regla y la incapacidad de ejercicio es la excepción. El artículo 1798 del Código Civil preceptúa "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley."

Por su parte el artículo 450 del mismo ordenamiento dice:

"Tienen capacidad natural y legal:

I.- Los menores de edad

II.- Los mayores de edad disminuidos o perturbados en su inteligencia, aunque tengan intervalos lúcidos; y aquéllos que padezcan alguna afección originada por enfermedad o

⁴¹ Fracciones I y II del Artículo 27 Constitucional.

deficiencia persistente de carácter físico, psicológico o sensorial o por la adicción a sustancias tóxicas como el alcohol, los sicotrópicos o los estupefacientes; siempre que debido a la limitación o la alteración en la inteligencia que esto les provoque no puedan gobernarse por sí mismos, o manifestar su voluntad por algún medio."

Respecto de la promesa de venta - podemos decir que la capacidad requerida es la que se exige para la celebración del contrato, en general esto es, la capacidad general para contratar requiere que las partes estén en el goce y ejercicio de su derecho civil para que puedan llevarlo a cabo válidamente.

Según Rojina Villegas "Se discute si en aquellos contratos en que se requiere capacidad especial, la promesa exige para el promitente o para el beneficiario la misma capacidad necesaria para el contrato definitivo. El extranjero, continúa diciendo el autor citado, necesita autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores para adquirir un bien inmueble fuera de la zona prohibida, es decir, se requiere una capacidad especial en el extranjero para adquirir dicho inmueble presentándose el problema de saber si el extranjero puede celebrar una promesa de compra antes de tener el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores y se discute igualmente si en aquellos casos que para vender se requiere ciertas condiciones se exigen también para prometer en venta."⁴²

Otro caso similar es el del tutor que necesita autorización judicial para poder vender los bienes del pupilo en ciertos casos; no podría otorgar el contrato de promesa de

⁴² Rojina Villegas Rafael, Op. Cit. Tomo II Vol. Págs. 125. 126.

venía sin esta autorización, es decir la capacidad para otorgar en venta es la misma que para prometer o bien la capacidad para el contrato definitivo es la misma que para la promesa.

Se ha considerado en este sentido que para la promesa se requiere únicamente la capacidad general (ser mayor de edad y estar en pleno uso de sus facultades mentales; que la capacidad especial es para celebrar el contrato definitivo; pero si no se tiene esa capacidad especial en el momento de concertar el contrato definitivo, habrá un impedimento jurídico para celebrarlo. El tutor puede prometer en venta a reserva de obtener la autorización judicial al respecto.

b).- Ausencia de vicios del consentimiento:

Comenzaremos por lo establecido en el artículo 1812 del Código Civil en vigor que dice: "El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo."

Respecto a este vicio del consentimiento, considerando que ya lo tratamos ampliamente al ubicarlo a la compraventa solo aludiremos brevemente al concepto que nos dan Rojina Villegas y Borja Soriano.

Error para Rojina Villegas es "una creencia contraria a la realidad, es decir, un estado subjetivo que está en desacuerdo con la realidad, con la exactitud que nos aporta el conocimiento científico." ⁴³

⁴³ Rojina Villegas Rafael, Op. Cit. Pág. 349.

En cambio Para Borja Soriano es "una creencia no conforme con la verdad." ⁴⁴

- a).- Error aritmético o de cálculo. El error de este tipo sólo da lugar a que se rectifique. Artículo 1814 del Código Civil.
- b).- De hecho. Recae sobre hechos materiales.
- c).- De derecho. Que recae sobre una regla de derecho.

Más adelante, al referirse ala gravedad de los efectos ocasionados por el error, el citado autor nos dice: según su grado de gravedad el error ya impide la formación del contrato, ya lo hace simplemente anulable, ya carece de influencia sobre él.

En el primer caso se dice que hay error obstáculo; en el segundo, error de nulidad y en el tercero, error indiferente.

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

El vicio derivado del error, por disposición del artículo 2228 del Código Civil, produce la nulidad relativa del acto y de acuerdo con lo preceptuado por el 2230 del

⁴⁴ Borja Soriano. M.. Op. Cit. Pág. 245.

mismo ordenamiento en cuanto a que sólo puede invocar dicha nulidad la parte que ha sido víctima de dicho error. Este error, que algunos autores denomina fortuito, es puramente casual, derivado de la equivocación del propio afectado.

En cuanto al dolo y mala fe, como vicios del consentimiento el maestro Borja Soriano opina "El dolo y la mala fe tienen los mismos efectos jurídicos distinguiéndose apenas en que el dolo es, por decirlo así, activo, y la mala fe, pasiva."⁴⁵

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

El dolo y la mala fe importan siempre premeditación y el propósito de engañar o de no desengañar, cuando el error ha nacido naturalmente.

Por su parte Rojina Villegas opina: "Propiamente hablando, el dolo no es en sí un vicio del consentimiento, pues vicia la voluntad en tanto induzca a error y que éste sea además un error que se llama fortuito y que no supone dolo en los contratantes o en un tercero o bien, ser un error que tiene como causa el dolo (error doloso), que supone que uno de los contratantes o un tercero han ejecutado un conjunto de maquinaciones o artificios precisamente para inducir a error a una de las partes".⁴⁶

⁴⁵ Borja Soriano, M. Op. Cit. Pág. 250-251

⁴⁶ Rojina Villegas Rafael, Op. Cit. Pág. 363

Ahora bien, a la luz de nuestra legislación estos vicios del consentimiento son contemplados de la manera siguiente:

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

"ARTICULO 1816.- El dolo o la mala fe de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero, sabiéndolo aquella, anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico".

En cuanto a las sanciones para el caso de dolo o mala fe, nuestro derecho prescribe lo siguiente:

"ARTICULO 2228.- La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo".

"ARTICULO 1817.- Si ambas partes proceden con dolo, ninguna de ellas puede alegar la nulidad del acto o reclamarse indemnizaciones".

"ARTICULO 638.- La acción para pedir la nulidad prescribe en los términos en que prescriben las acciones personales o reales, según la naturaleza del acto cuya nulidad se pretende".

Sobre esto, el Código Civil de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal nos aclara:

"ARTICULO 25.- Las acciones personales se deducirán para exigir el cumplimiento de una obligación personal, ya sea de dar, de hacer o no hacer determinado acto".

"ARTICULO 30.- Por las acciones reales se reclamarán la herencia, los derechos reales, o la declaración de libertad de gravámenes reales. Se dan y ejercitan contra el que tiene en su poder la cosa y tiene obligación real, con excepción de la petición de herencia y la negatoria".

Por lo que respecta a la violencia nuestra legislación positiva establece:

"ARTICULO 1818.- Es nulo el contrato celebrado por violencia, ya provenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado o no en el contrato".

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

Respecto a la sanción para el caso de nulidad tenemos lo siguiente:

"ARTICULO 2237.- La acción para pedir la nulidad de un contrato hecho por violencia prescribe a los seis meses, contados desde que cese ese vicio del consentimiento". Y

"ARTICULO 2239.- La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido en virtud o por consecuencia del acto anulado".

c).- Ilícitud en el objeto, motivo o fin:

Con relación a este vicio del consentimiento nuestra ley establece lo siguiente:

"ARTICULO 1795.- El contrato puede ser invalidado:

I.- ...

II.- ...

III Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito.

"ARTICULO 1831.- El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres".

De acuerdo con ello no son considerados ilícitos aquellas leyes permisivas o supletorias, sino aquellos que son contrarios a las leyes prohibitivas que se establecen generalmente como una restricción de la libertad contractual, impuesta por la necesidad de salvaguardar el interés colectivo de la preponderancia de la autonomía privada.

Por lo tanto son ilícitos los actos contra leyes de orden público, de derecho público preceptivas o imperativas, como quiera que se les llame y que, hablando en términos generales son las de derecho constitucional, administrativo, penal y procesal; además ciertas normas de derecho privativo que se han dictado imperativamente en interés general, como las relativas al estado y capacidad de las personas. De la

misma manera la ley niega su protección al contrato cuyo objeto tiene un contenido inmoral o contrario a las buenas costumbres. Sobre este caso, Borja Soriano citando a Ferrara nos dice: "Esta idea está inspirada en el sentido de profundo respeto a la conciencia de la sociedad que no debe ser turbada y trastornada por especulaciones torpes y por contratos escandalosos, y en un sentimiento de dignidad que la ley tiene por sí misma, porque no quiere convertirse en instrumento de la maldad de otros y hacer servir la forma del contrato y la fuerza obligatoria que le es anexa para constreñir a otros a una acción o prestación inmoral".⁴⁷

d).- La forma:

La falta de este requisito como sabemos también ocasiona la nulidad de todo contrato que así lo exija.

En su fracción IV, el artículo 1795 dice: El contrato puede ser invalidado:... "Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece".

En cuanto a la convalidación se señala lo siguiente:

"ARTICULO 1833.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se de al contrato la forma legal".

En lo que toca a la forma en que deba firmarse se señala:

⁴⁷ Borja Soriano, M. Op. Cit. Pág. 176

"ARTICULO 1834.- Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.

Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó".

Ahora bien aplicando la teoría de la formalidad al contrato de promesa tenemos, por principio, de que su inobservancia acarrea la nulidad de la misma.

A este respecto existen diversos sistemas para determinar la manera como debe observarse dicho requisito:

Un primer sistema sostiene que la promesa debe tener las mismas formalidades que el contrato definitivo, que éste requiere para su validez: la escritura pública. Si éste requiere el documento privado, la promesa podrá extenderse válidamente en dicho documento; o bien si el contrato definitivo es consensual, la promesa será válida verbalmente.

Otro sistema consiste en requerir, como lo hace nuestro Código Civil en su artículo 2246: que la promesa siempre conste por escrito, independientemente de lo que el contrato definitivo sea consensual o formal. No se exige que la promesa conste en escritura pública; simplemente en escrito, que bien puede ser en documento privado o público, de tal suerte que se acepta un término medio porque para los contratos consensuales definitivos la promesa es más formalista que ellos, pues no obstante que el contrato

definitivo no requiera para su validez la forma, la promesa de ese contrato si lo exige para su validez, Sin embargo en relación con los contratos definitivos que requieran escritura pública, la promesa es menos formalista, porque la compraventa de inmuebles por valor superior a 365 veces el salario mínimo deberá hacerse constar en escritura pública ⁴⁸, en cambio la promesa de venta de inmuebles, cuyo valor sea inferior al anteriormente enunciado, no necesita de tanta formalidad para el caso.

Un tercer sistema considera en cambio que la promesa es consensual. Esta posición es rechazada tanto en el orden práctico como en el legal por cuanto dejaría a la memoria los elementos característicos del contrato definitivo lo que provocaría una serie interminable de inconformidades.

En realidad, hoy en día, la promesa ya no reviste la idea sacramental romano de antaño, sino el propósito de seguridad y de firmeza con el objeto de evitar controversias inútiles entre los contratantes.

e).- Fijación de un plazo:

Finalmente, tenemos este elemento de validez de la promesa que si bien no es general para todos los contratos, si lo es para el contrato de promesa. El artículo 2246 del Código Civil lo regula diciendo: "Para que la promesa de contratar sea válida debe limitarse a cierto tiempo".

En términos generales puedo decir que en las legislaciones extranjeras domina la idea de que la promesa

⁴⁸ Artículo 2320 del Código Civil.

bilateral de venta equivale ni más ni menos que un contrato de compraventa, no más que diferido por el tiempo.

La mayoría de los autores de estos países se han ocupado en considerar que acaso la única promesa que puede considerarse como tal, es la promesa unilateral de venta, porque en ella sólo una de las partes es la que se obliga.

Esta situación tiene su razón de ser; y es la siguiente:

El contrato de promesa en general no fue considerado por el derecho romano, sino únicamente la promesa de venta y la promesa de mutuo.

Por su parte, el Código de Napoleón tampoco reglamentó este tipo de promesa, sino solamente la promesa de venta, por cierto de manera equivocada considerando que había venta cuando en la promesa se había determinado el precio y la cosa.

En el artículo 1859 de dicho ordenamiento se decía: "la promesa de venta equivale a la venta cuando hay consentimiento recíproco de las dos partes sobre la cosa y el precio".

Lo anterior es el motivo por el cual en el derecho francés no existe la posibilidad de una promesa bilateral de compraventa, y la doctrina se suma a este fundamento legal sosteniendo que sólo es admisible la promesa unilateral de contrato. Así, Gaudement y Demogue citados por Sánchez Medal, "opinan que la promesa bilateral de contrato es un verdadero

contrato, y entienden que sólo puede hablarse de promesa de contrato cuando se trata de promesa unilateral.⁴⁹

En ese sentido Planiol y Ripert opinan respecto de las promesas sinalagmáticas, diciendo: "Esas promesas son compraventas en que los contratantes han empleado una terminología defectuosa; en lugar de vender y comprar, las partes han declarado que una de ellas promete vender y la otra promete comprar; pero una vez producido el concurso de consentimiento y estando de acuerdo sobre la cosa y el precio, de conformidad con el artículo 1583, el contrato es en efecto, una verdadera compraventa."⁵⁰

"A veces los contratos denominados "promesa de compraventa" están sujetos a un plazo o a una condición; esas modalidades no impiden que el contrato entrañe una compraventa, a término o condicional. Esto es así, por ejemplo, cuando las partes, deseosas de que su contrato solamente adquiriera el carácter definitivo cuando se haya celebrado por escrito u otorgado un documento auténtico, llaman promesa de venta el convenio preliminar; ese convenio es una verdadera compraventa sujeta a la condición de la redacción posterior del escrito. Lo propio ocurre cuando una de las partes es una sociedad y los contratantes denominan "promesa de venta" el convenio celebrado, el cual, celebrado por el representante de la sociedad, no será definitivo hasta la ratificación de un Consejo de Administración de la Asamblea General.

No hacía falta un artículo especial en el Código para equiparar esas promesas sinalagmáticas a la verdadera venta;

⁴⁹ Sánchez Medal, Ramón Op. Cit. Pág. 118

⁵⁰ Rojina Villegas Rafael. _ Contratos_ Tomo I. Pág. 110. _ Contratos Civiles_ Tomo X. Págs. 184 y 185.

bastaba con aplicarles el principio general que determina la naturaleza de un acto jurídico conforme a sus elementos más bien que conforme a la denominación que las partes hayan adoptado.

En virtud de ese principio, las promesas sinalagmáticas de venta producen todos los efectos de la venta; especialmente la transmisión de la propiedad queda cumplida y los riesgos pasan a cargo del comprador; las reglas de la garantía también serán aplicables en su integridad; y si se trata de inmuebles la venta será eficaz contra los terceros solamente después de haber sido inscrita en el Registro. Puede dudarse si el artículo 1589 ha sido establecido para formular una regla tan evidente".

c).- Modalidades de los contratos de compraventa y Promesa de Venta:

Modalidades de la compraventa:

Según el código Civil vigente dichas modalidades son las siguientes:

a).- Venta con pacto de no vender a determinada persona:

Esta modalidad se encuentra contemplada en el artículo 2301 que a letra dice: "Puede pactarse que la cosa comprada no se venda determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna".

Este texto lo podemos relacionar con lo señalado en el artículo 8o. del mismo ordenamiento que dice: "Los actos

ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario".

También lo podemos ligar con el contenido del artículo 2225 que preceptúa: "La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley".

Finalmente en el artículo 2028 que dice: "El que estuviere obligado a no hacer alguna cosa, quedará sujeto al pago de daños y perjuicios en caso de contravención".

b).- Venta con pacto de retroventa:

Esta otra modalidad la podemos leer en el contenido del artículo 2302 que expresa: "Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compraventa entre los mismos contratantes."

Esta disposición al igual que la modalidad anterior, la podemos relacionar con el artículo 80. que la sanciona con la nulidad, salvo los casos en que la misma ley señale lo opuesto.

Igualmente repetimos en este caso lo del 2225 que dice que la ilicitud en el motivo, objeto o fin del acto produce su nulidad a veces absoluta a veces relativa, según lo disponga la ley.

Pero el que más lo ratifica es el artículo 2305 al sostener: "que violado el derecho de preferencia, la venta

será válida, pero el enajenante responderá de los daños y perjuicios; ya que 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".

También es afín a esta modalidad el artículo 2308, al decir: "El derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse, ni pasa a los herederos del que lo disfrute".

c).- Venta de cosa futura:

Tiene lugar en aquellos casos en que el comprador toma para sí el riesgo de que cosa objeto del contrato no llegue a existir, por tratarse de una cosa futura. El vendedor tiene derecho al precio aunque no llegue a existir la cosa, constituyendo éste una excepción a la regla que ordena que para la existencia de un contrato es necesario consentimiento y objeto.

En la venta de cosa futura, el vendedor tiene derecho al precio, no obstante que la cosa no llegue a existir; con lo que se demuestra que el legislador permite la existencia de este contrato.

El fundamento de esta modalidad se halla en el artículo 2309 que previene: "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".

Podemos relacionar este texto con el contenido del artículo 1826 que señala: "Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aún cuando ésta preste su consentimiento."

También se coordina con lo establecido en el 2792 que se refiere a la compra de esperanza previendo que el vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados. Se consolida además la idea con lo del 2793 que dice: "Los demás derechos y obligaciones de las partes, en la compra de esperanzas, serán los que se determinan en el título de compraventa."

Conviene advertir, sin embargo, que no se debe confundir el concepto de una "cosa futura" con "cosa esperada" ya que ésta última tiene lugar cuando las partes condicionan la existencia de la cosa para el perfeccionamiento del contrato, de tal manera que si la cosa no llega a existir, el contrato no produce efecto alguno en cambio en la venta de cosa futura, aunque la cosa no llegue a existir, el vendedor tiene derecho al precio. Entiéndase de que la venta de cosa esperada es un contrato conmutativo, en cambio la venta de cosa futura es un contrato aleatorio.

d).- Venta en abonos:

Este tipo de compraventa consiste en que una persona llamada vendedor se obliga a transmitir la propiedad de una cosa, y otra, llamada comprador se obliga a pagar por esa transmisión un precio, el cual será cubierto en partidas periódicas.

Esta modalidad de la compraventa se haya regulada en el contenido del artículo 2310 que dice textualmente "La venta que se haga facultado al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

- 1.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pagos de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión mencionada producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.
- 2.- Si se trata de bienes muebles, tales como automóviles, motores, pianos, máquinas de coser u otros que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula rescisoria, la cual producirá efectos contra terceros que haya adquirido los bienes, si se inscribió en el Registro Público.
- 3.- Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitadamente y que, por lo mismo su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta del pago del precio, pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiera adquirido los bienes. Generalmente esta modalidad de la compraventa se combina con un pacto que en la doctrina se conoce con el de "pacto comisorio", el cual consiste que la falta de pago de uno o varios abonos, da derecho

al vendedor a pedir la rescisión de contrato mencionado.

En cuanto a la sanción a esta modalidad el artículo 2311 establece que, al operarse la rescisión del contrato las consecuencias son: que el comprador tiene que restituir la cosa objeto del contrato, así como el pago de un alquiler o renta por el uso de la misma, y una indemnización por el deterioro que ésta haya sufrido; estas prestaciones serán fijadas por peritos en la materia.

A su vez el vendedor tendrá la obligación de restituir al comprador las cantidades recibidas, más el interés legal correspondiente a las sumas que entregó, siendo éste del 9% conforme el artículo 2395 del Código Civil.

En cuanto a efectos contra terceros, la cláusula rescisoria sólo los producirá cuando la cosa objeto de compraventa recaiga sobre bienes inmuebles o bienes muebles plenamente identificables y registrados en el Registro Público de la propiedad.

Para los casos de bienes muebles no identificables, la cláusula rescisoria se puede pactar más dejará de surtir efectos contra terceros de buena fe que los hubiera adquirido.

e).- Venta con reserva de dominio:

Este tipo de venta consiste en que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta que el comprador pague totalmente su precio, así lo establece el artículo 2312 del Código Civil que señala: "Puede pactarse

válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado".

Al igual que en la venta en abonos, la venta con reserva de dominio para que surta efectos contra terceros, debe de inscribirse en dicho contrato en el Registro Público si el contrato se basa en bienes inmuebles o bienes muebles plenamente identificables y susceptibles de registrarse. Si se trata de bienes muebles no identificables, los efectos sólo se surtirán entre los contratantes.

De la misma manera la falta de pago del precio acarrea la rescisión del contrato con todas las consecuencias ya anotadas en lo referente a la venta de abonos.

Esta modalidad del contrato de compraventa la podemos relacionar con lo establecido por los artículos 2313 y 2315 que respectivamente dicen lo siguiente: el vendedor no puede enajenar la cosa vendida mientras no venza el plazo para pagar su precio; de la misma manera que al margen de la respectiva inscripción de venta, se haga una anotación preventiva en la que conste tal limitación de dominio y que el comprador que recibe la cosa vendida será considerado como arrendatario de ella (Artículo 2315)

La diferencia principal entre la compraventa en abonos y esta de reserva de dominio consiste en que mientras que en la de abonos se transmite el dominio de la cosa al comprador antes del pago total del precio, en la segunda se lleva a cabo hasta en tanto no se cubra totalmente el importe de ella.

Haciendo alusión a esto el artículo 2314 señala que si el vendedor recoge la cosa vendida porque no se le haya sido pagado el precio, procederá la rescisión del contrato y las partes se restituirán mutuamente las prestaciones, conforme lo ordena el artículo 2311 del Código Civil.

f).- Compraventa a vistas:

Esta modalidad de la compraventa tiene lugar en tratándose de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, de tal manera que si no se cumplen estos requisitos el contrato no se conforma como tal. Esto ha dado motivo porque algunos autores suponen que la compraventa a vistas afecta el consentimiento de las partes, pues éste no se presta hasta que no se reúnan dichos requisitos, por lo que al momento de celebrarse dicho contrato no hay realmente el consentimiento de los contratantes. Para otros en cambio sostiene que si se da el consentimiento solo que sujeto a una condición suspensiva que se resuelve al momento de reunirse dichos requisitos. Esta opinión ecléctica de que sí afecta el consentimiento pero debido a que está sujeta a condición suspensiva se apoya en lo establecido por el artículo 2257 del Código Civil que dice: "Las compras de cosas que se acostumbran gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos, sino después de que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos".

Esta cuestión tiene importancia destacarla porque tiene mucho que ver con el hecho de que la cosa llegare a perecer.

Nuestro derecho con base en aquello de que "las cosas perecen para su dueño" y siguiendo la tesis ecléctica de que

esta modalidad está sujeta a condición suspensiva, si la cosa perece por caso fortuito antes de que dicha condición se cumpla, el vendedor es el dueño y él sufrirá la pérdida. Al contrario, si la cosa perece después de cumplida dicha condición, la cosa perecerá para el comprador. Todo ello, por supuesto, si los bienes son ciertos y determinados, de lo contrario, para las cosas inciertas e indeterminadas (géneros), las pierde el vendedor, porque él es el dueño. Esto con base en lo que dispone explícitamente el artículo 2022 del Código Civil en vigor.

g).- Compraventa sobre muestras:

El precepto legal que regula esta modalidad es el 2258 del Código Civil cuando la explica diciendo: "Cuando se trate de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos el contrato podrá hacerse sobre muestras. En caso de desaveniencia entre los contratantes, dos peritos nombrados, uno por cada parte, y un tercero, para el caso de discordia, nombrado por éstos, resolverán sobre conformidad o inconformidad de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato".

Sin embargo, la naturaleza jurídica de esta modalidad de la compraventa se encuentra mejor regulada en el artículo 373 del Código de Comercio en vigor, porque dice "Las compraventas que se hicieron sobre muestras o calidades de mercancías determinadas y conocidas en el comercio se tendrán por perfeccionadas por el solo consentimiento de las partes".

Sostenemos que es más completa esta versión en virtud de los siguiente:

En primer lugar porque hace referencia tanto a la muestra, que viene siendo una parte desprendida de la cosa, como a las cosas que se designan solo por sus cualidades, como color, sabor, etc. Y en segundo lugar porque señala que el contrato de compraventa sobre muestras se perfecciona por el mero consentimiento de las partes, salvo pacto en contrario, ideas que no contempla el Código Civil.

El decir que se perfecciona por el sólo consentimiento de los contratantes está considerando que el acto no está sujeto a ninguna condición ni suspensiva ni resolutoria y que en caso de no corresponder las mercancías con las muestras o calidades que se habían especificado, operaría la rescisión del contrato, pues éste ya era perfecto desde el momento de haberse celebrado.

Por lo que toca a qué momento opera la transmisión de la cosa al comprador, se estará a lo dispuesto por los artículos 2014 y 2015 del Código Civil en lo concerniente a las cosas ciertas y determinadas y las que sólo son designadas por su género.

h).- Venta por acervo o "a la vista":

Se denomina de esa manera aquella forma de la compraventa que se realiza sobre los elementos que alguna cosa contiene en determinado momento, sean homogéneos o heterogéneos, de la misma especie o calidad o de especies o calidades diferentes; por ejemplo cuando se compran mercancías contenidas en un almacén. La propiedad en este caso se transfiere en el instante en que las partes se ponen de acuerdo al precio, aún cuando en el acervo existan bienes que se acostumbra contar, pesar o medir.

Una de las características de esta modalidad de compraventa es la de que el comprador no podrá pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado en dicho acervo la cantidad, peso o medida que él calculaba, salvo que el vendedor presentara el acervo como homogéneo y ocultara en él especies de inferior clase y calidad de las que están "a la vista". (Artículos 2259 y 2260 del Código Civil).

De la misma manera en lo que respecta a los bienes inmuebles según esta modalidad el citado Código establece que su venta por acervo tiene lugar cuando se enajena todo lo que se encuentra dentro de los linderos señalados para el caso, no dando lugar a rescindir el contrato el hecho de que en la entrega hubiere falta o exceso. El artículo 2261 dice textualmente: "Si la venta de uno o más inmuebles se hiciere por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a la rescisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso".

Finalmente según el artículo 2262 del mismo Código se establece como límite para ejercer las acciones que nacen de los artículos 2259 y 2260 el término de un año, a partir del día de la entrega de la cosa.

i).- Compra de esperanza:

Esta modalidad consiste en adquirir, por una cantidad determinante, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que tales frutos no llegaren a producirse o a existir, o que siendo productos inciertos no llegaran a obtener habiendo sido estimado en dinero.

En tal situación el vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir tales frutos o productos comprados. (Artículo 2792 del Código Civil).

No debemos confundirnos en cambio con la compra de esperanza con la compra de cosa futura, ya que aunque, ambas se rigen por las mismas reglas, artículo 2309, en la compra de esperanza el objeto del contrato lo constituyen los frutos o productos inciertos de un hecho valuado en dinero, mientras que en la compra de cosa futura el objeto del contrato es la cosa misma.

j).- Compra judicial:

Respecto de esta modalidad diremos lo siguiente: Aún cuando nuestro Código Civil, en su artículo 2325, califique de venta judicial la enajenación forzada en almoneda, subasta o remate público de bienes del deudor, como consecuencia de un procedimiento judicial y que tiene por finalidad obtener la liquidez de esos bienes para pagar a su acreedor el monto total o parcial de su crédito, tal operación técnicamente no es una compraventa, por las razones siguientes:

No es un contrato, porque no existe acuerdo de voluntades entre el propietario del bien y del deudor del crédito que da origen al procedimiento judicial y el mejor postor en la audiencia de remate para transmitir la propiedad del bien referido a cambio de un precio cierto y en dinero.

Por otra parte, ni una ni otra persona, ni aún el juez del conocimiento fijan el precio en que se remate la cosa. Tampoco los peritos, que por disposición de ley deben

valorarla, ya que ellos solo señalan un valor que servirá de base para calificar la legalidad de las posturas. Quien fija el precio de la cosa en este caso es el mejor postor al ofrecer una cantidad determinada a cambio de la cosa, que debe ser de cuando menos la mínima que establece la ley al respecto.

En consecuencia, si no existe acuerdo de voluntades entre el propietario y el adquirente en el remate, ni sobre la transmisión del bien, ni relacionado con el precio que debe pagarse, no podemos hablar de contrato, ni mucho menos de compraventa.

Más bien, el hecho de que la ley equipare a la enajenación forzada con el contrato de compraventa, es sólo para efectos de lograr una mejor calificación e interpretación de dicha figura jurídica.

Modalidades de la promesa:

Según Treviño García ⁵¹ podemos mencionar las siguientes formas en que puede tener lugar este tipo de contrato.

a).- Promesa de venta:

Es un contrato por el cual una persona se obliga a vender una cosa, y la otra está conforme con esa obligación, pero sin obligarse a comprar. Existe por tanto solo la obligación del dueño, que es el único que se ha obligado a vender; pero constituye una obligación definitiva si es

⁵¹ Treviño García, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. Tomo I. Ed. Font. S. A. México 1982. Pág. 101.

aceptada por el beneficiario quedando a su arbitrio el exigir o no su celebración.

b).- Promesa de compra:

Se trata del contrato en que una persona se obliga a comprar una cosa por un determinado precio, sin que la otra se obligue a vendérsela. Tiene los mismos efectos que la promesa de venta, aunque en sentido opuesto.

c).- Promesa de compraventa:

Es el contrato por el que las partes se obligan mutuamente, una a comprar y otra a vender una cosa a cierto precio y en determinado tiempo o plazo. Difiere de las dos formas anteriores en que aquellas son unilaterales en cambio la promesa de compraventa, según podemos observar, es bilateral o sinalagmática.

d).- Similitud que existe entre Contrato de Compraventa y Promesa de Venta en la Legislación actual del Distrito Federal:

Aun cuando la doctrina jurídica y la jurisprudencia han encontrado que la compraventa y la promesa de venta son a simple vista esencialmente diferentes, pues la primera es un contrato principal y la otra es accesoria, es decir, su existencia depende de la voluntad de llevar a cabo la principal, de manera personal me he propuesto señalar, a grandes rasgos algunas semejanzas que se presentan entre ambos contratos, a saber:

- 1.- Tanto la compraventa como la promesa de venta son contratos, en virtud de que ambos tienen la función de crear o transmitir derechos u obligaciones.
 - 2.- Tanto en la compraventa como en la promesa de venta se deben reunir elementos de existencia y de validez para su perfeccionamiento.
 - 3.- Tanto la compraventa como la promesa de venta se ajustan al precio legal de no contravenir a las leyes de orden público, a la moral y a las buenas costumbres.
 - 4.- La promesa de venta en su modalidad de Promesa sinalagmática de venta, se equipara de hecho a la compraventa ya que las partes bilateralmente manifiestan su voluntad de celebrar el contrato futuro, consistiendo tanto en la cosa como en el precio.
 - 5.- Ambos contratos, en caso de ser nulificados por error, dolo, mala fe o violencia, generan responsabilidades para el contratante temerario, y
 - 6.- Ambos contratos producen efectos contra terceros. Por ejemplo la compraventa de bienes inmuebles inscritos en el Registro Público, como lo señala la fracción I del artículo 2310 del Código Civil y en cuanto a la promesa de venta, dice el artículo 2247 que se dan efectos contra terceros que hubieran adquirido la cosa de mala fe o a título gratuito.
- e).- Las partes en el contrato de compraventa:

El contrato de compraventa, como todo contrato de su género, requiere para su existencia que haya consentimiento, es decir acuerdo de voluntades, y para que exista ese acuerdo de voluntades se necesita que haya por lo menos dos partes que en este caso son el vendedor y el comprador, cuyas obligaciones al celebrar dicho acto jurídico son las siguientes:

"ARTICULO 2283.- El vendedor ésta obligado:

I.- A entregar al comprador la cosa vendida

II.- A garantizar las calidades de las cosas

III.- A prestar la evicción."

En cuanto a las obligaciones del comprador, éstas se encuentran comprendidas en el artículo 2293 que dice:

"ARTICULO 2293.- El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y

"ARTICULO 2296.- El comprador debe intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio en los tres casos siguientes:

I.- Si así se hubiere convenido;

II.- Si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta;

III.- Si se hubiere constituido en mora con arreglo a los artículos 2104 y 2105."

Estos efectos del contrato de compraventa entre las partes ya fueron tratados en el tema de la compraventa en el Código Civil de 1928.

f).- Las partes en el contrato de Promesa de Venta:

De la misma manera que la compraventa, la promesa de venta también necesita para su existencia que se de el consentimiento o acuerdo de voluntades, por lo que también deben haber dos partes cuando menos, ya que el contrato como acto jurídico de naturaleza plurilateral, precisa la existencia de dos voluntades concurrentes.

De lo anterior resulta que la promesa de venta pueda presentarse de manera unilateral o bilateral, como en todo contrato, requiriendo la existencia de por lo menos dos partes.

En la promesa de venta estas partes se llaman "promitente" o sea el obligado a la realización de dicha promesa, y el "beneficiario", que es la parte que se beneficia con dicha promesa, esto es, que se aprovecha de la obligación contraída por la otra parte.

Cabe destacar que estos nombres derivan de una promesa de venta unilateral, ya que cuando la promesa de venta es bilateral o sinalagmática cada uno de los contratantes es, al mismo tiempo, promitente y beneficiario, en este caso, el vínculo engendra obligaciones recíprocas para las partes.

En cuanto a los efectos que produce la promesa de venta entre las partes, nuestra legislación civil establece que el primer efecto de la promesa entre las partes es el de hacer, consistente en la obligación que tienen de celebrar el contrato futuro.

En tratándose de promesas unilaterales, el beneficiario será el único que puede exigir de la otra parte el otorgamiento del contrato definitivo. No obstante, hemos de considerar que, una vez que dicho beneficiario ha manifestado al promitente su voluntad de aprovecharse de la promesa, es decir, una vez que ha declarado querer que se lleve a cabo el contrato definitivo, por ese solo hecho quedará obligado a tal objeto y en consecuencia podrá el promitente exigir de aquél la celebración de dicho contrato.

En el caso de promesas bilaterales, cualquiera de las partes podrá exigir de la otra la celebración del contrato futuro, ya que de conformidad con el artículo 1949 del Código Civil, el perjudicado podrá elegir entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación con el respectivo resarcimiento del daño y perjuicios en ambos casos, como también pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

g).- Bienes que son objeto de Compraventa o Promesa de Venta:

COMPRAVENTA.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1825 del actual Código Civil, pueden ser objeto del contrato de compraventa todos los bienes muebles, los bienes inmuebles, los derechos reales y hasta las simples expectativas de derecho, ya que el artículo 2248 del mismo ordenamiento no fija ninguna limitación al respecto, siempre y cuando, como lo dije anteriormente, reúnan los requisitos del citado artículo 1825, los cuales son:

a).- La cosa debe existir en la naturaleza, o que puedan existir en cierto momento como sucede con la compra de esperanza o compra de cosa futura. Queda descartada sin embargo la compra de la herencia de una persona viva, aún cuando ésta preste su consentimiento para que el acto se lleve a cabo. (Artículo 1826 del Código Civil).

b).- La cosa objeto de compraventa debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie. Sobre esto se pueden dar dos formas de entender la determinación: la individual que se presenta cuando por haberse puntualizado ciertos datos respecto de la cosa no es posible su confusión con otra, por ejemplo un bien inmueble que se detalla su ubicación, colindancias y medidas. En cambio la determinación pro virtud de la especie a que la cosa pertenece, se da cuando se toman en cuenta su género, cantidad, calidad, peso o medida. (Ejemplo veinte litros de gasolina "Nova"). El Código Civil dice que en caso de haberse omitido el señalamiento de dicha calidad, el deudor cumplirá entregando al acreedor una cosa de mediana calidad. (Artículo 2016 del Código Civil).

c).- La cosa debe estar en el comercio, esto es que pueda ser objeto de transacción mercantil sin ningún obstáculo. Sobre el particular el artículo 748 del Código Civil aclara: "Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley"; y el siguiente, o sea el 749 explica que las cosas están fuera del comercio por su naturaleza cuando no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente (el sol, el aire, etc.), y por disposición de la ley, las que ella declare irreductibles a propiedad particular (los bienes de uso común o los

destinados a un servicio público), salvo concesión legal o desafectación a dicho fin. (Artículos 768 y 770 del Código Civil).

Para concluir, considero mencionar también que no producirán efecto legal alguno, es decir serán nulas, las ventas de cosas que produzcan concentración o acaparamiento en una o en pocas manos de artículos de consumo necesario con el fin de incrementar indebidamente sus precios. (Artículo 2267 del Código Civil).

PROMESA DE VENTA.

Considerando a la promesa de venta como un contrato de garantía, destinado a asegurar la celebración de un contrato futuro determinado, es obvio entender que una de sus principales características es el de reunir los elementos indispensables de dicho contrato, además de constar por escrito y limitarse a cierto tiempo. (Artículo 2246 del Código Civil).

Haciendo a un lado estos dos últimos requisitos de la Promesa de Venta, tenemos que los elementos característicos del contrato definitivo son las cualidades y calidades del contrato que se obligan a realizar en lo futuro, es decir la venta de un automóvil, de una casa, etc., y se deberá expresar las características de tales objetos, así como el precio de los mismos.

En cuanto al consentimiento dentro de la Promesa de Venta ya establecimos que dicho contrato puede ser unilateral o bilateral de acuerdo con la manera en que se obliguen los contratantes.

En cambio, en cuanto al objeto, que es donde fijamos nuestra atención para hablar de los bienes, el artículo 1824 nos dice que son objeto de los contratos: la cosa que el obligado debe dar y, el hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Precisamente esto último es lo que constituye el objeto de la promesa de venta en su calidad de promesa de contrato. Así el artículo 2245 expresa "La promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer, consistente en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido."

Pues bien, la promesa de venta, siendo una especie de promesa de contrato se ajusta a este principio para su realización.

En vista de lo anterior hemos de considerar ahora lo referente a los bienes de que se ocupa la promesa de venta:

Sin profundizar mucho en el asunto nos apoyaremos en los textos de los artículos 754, 755, 758 y 759 del actual Código Civil, referente a los bienes muebles:

"ARTICULO 754.- Son bienes muebles por determinación de la ley, las obligaciones y derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal."

"ARTICULO 755.- Por igual razón se reputan muebles las acciones que cada socio tiene en las asociaciones o

sociedades aún cuando a éstas pertenezcan algunos bienes inmuebles."

"ARTICULO 758.- Los derechos de autos se consideran bienes muebles."

"ARTICULO 759.- En general, son bienes muebles todos los demás no considerados por la ley como inmuebles."

Pues bien, con base en estas disposiciones legales y tomando en cuenta que al redactarse una promesa de venta se debe especificar la cosa objeto del contrato definitivo, que puede ser mueble o inmueble y, de acuerdo con lo señalado en el mencionado artículo 754, en cuanto a que los bienes muebles pueden ser también los derechos y las obligaciones concluimos que la promesa de venta recae tanto sobre bienes muebles como inmuebles, según lo determinen las partes.

CAPITULO III

FORMAS DE TERMINACION DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA
Y PROMESAS DE VENTA

Existen diversas formas de dar por terminados los efectos de todo tipo de contratos, incluyendo en estas generalidades a los contratos de compraventa y de promesa de venta, en estas formas tenemos las siguientes:

- a) Por voluntad de las partes.
- b) Por rescisión.
- c) Por haberse cumplido los fines del contrato.

Enseguida analizaremos cada una de estas maneras de dar por terminado el contrato de compraventa y el contrato de promesa de venta.

a).- Terminación por voluntad de las partes de los contratos de compraventa y promesa de venta;

COMPRAVENTA:

Con base en el principio de la autonomía de la voluntad que impera en nuestro orden jurídico, la compraventa como cualquier otro contrato de su género, puede terminarse por el mutuo desistimiento de las partes que intervinieron en su conformación, siempre y cuando dicha resolución no afecte intereses de terceros.

No obstante, que en el capítulo anterior se estableció la relación de que la función de todo contrato es la de crear o extinguir derechos y obligaciones más no de terminarlos, en este caso nos estamos refiriendo concretamente en que las partes desearan concluir dicho acto jurídico manifestando su mutua voluntad de darlo por terminado, insisto en que aquí se podría hablar de un convenio más no de un contrato, pero se trata de suponer de que éste ya estuviera integrado y solamente se deciden en darlo por concluido por así convenir a sus propios intereses.

Aún cuando el Código Civil vigente no contempla expresamente esta forma de terminación, sí se puede darse el caso de que tenga lugar en nuestro derecho positivo.

PROMESA DE VENTA:

De igual manera que con la compraventa, la promesa de venta también puede darse por terminada siguiendo el principio de "lo que no está prohibido, está permitido", esto es, aún cuando nuestra legislación civil no regula esta forma de terminación sí puede tener lugar en la vida práctica.

b).- Terminación por rescisión o incumplimiento de los contratos de compraventa y promesa de venta:

La rescisión como forma de extinción de las obligaciones tiene lugar en materia de contrato de compraventa cuando no se cumple con las obligaciones derivadas del mismo.

La rescisión consiste en dejar sin efectos el contrato celebrado por que alguna de las partes no cumplió con la obligación contraída y la otra se ve en la necesidad de darlo por concluido, quedando obligada la primera al resarcimiento de lo pactado más el pago de los daños y perjuicios.

COMPRAVENTA:

En cuanto a la rescisión respecto al contrato de compraventa, esta puede tener lugar, como ya dije por incumplimiento de lo expresamente pactado, es decir de la obligación contraída por cualquiera de las partes que intervinieron en la celebración de dicho acto jurídico.

En primer lugar debemos transcribir las obligaciones que al respecto señala el Código Civil para los contratantes, que son el vendedor y el comprador.

En primer término señalaremos las obligaciones del vendedor.

Artículo. 2283.- El vendedor está obligado:

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

Enseguida las obligaciones del comprador:

Artículo. 2293.- El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente a pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

Pues bien, comencemos a analizar los casos de incumplimiento de las partes en materia de compraventa. Primeramente en lo referente al vendedor:

Veamos primero lo de la entrega de la cosa al comprador: en algunas ocasiones el vendedor no entrega inmediatamente la cosa vendida al comprador, que es lo más común, por lo que se ve obligado a conservarla en su poder hasta el momento en que se haga dicha entrega, por lo mismo se le exige cierta diligencia en la conservación de la cosa, so pena de incurrir en responsabilidad si no la cumple. El Código Civil no establece claramente que tipo de diligencia debe observar el vendedor y sólo señala que debe de tener un cuidado ordinario en la conservación de la misma, ya que la compraventa es un contrato oneroso en que hay provechos y gravámenes recíprocos. Sin embargo el comprador se constituye en mora, (artículo 219) es decir se tarda en recibir la cosa por el tiempo que se convino, entonces el vendedor se libera del cuidado ordinario de conservar la cosa y sólo será responsable de dolo o de culpa grave, según lo establece nuestro Código Civil en el artículo 2292 en relación con el 2025.

También puede suceder que el vendedor no cumpla con la entrega de la cosa porque ésta se haya destruido o perecido, aunque para esto se debe de atender lo que señale el artículo 2017 del Código Civil en lo referente a las obligaciones de dar respecto de cosas determinadas y estando en poder del vendedor:

Finalmente, las acciones antes mencionadas para subsanar los problemas de incumplimiento de las obligaciones

por vicios ocultos, prescriben a los seis meses contados desde la entrega de la cosa enajenada, sin perjuicio de lo dispuesto en el caso especial a que se refieren los artículos 2138 y 2139 del Código Civil respecto de fincas gravadas con alguna carga o servidumbre no aparente, de lo cual no se haga mención en la escritura en cuyo caso se concede el plazo de un año para ejercitar dichas acciones por parte del comprador. También para el efecto se debe atender a lo dispuesto por los artículos 2159 y 2162 del Código Civil.

Artículo. 2159.- "Incube al adquirente probar que el vicio existía al tiempo de la adquisición, y no probándolo, se juzga que el vicio sobrevino después".

Artículo. 2162.- "El enajenante no tiene la obligación de responder de los vicios redhibitorios, si el adquirente obtuvo la cosa por remate o por adjudicación judicial

Por lo que toca a prestar la evicción, como tercera obligación del vendedor, diremos que esta tiene lugar cuando el adquirente es privado en todo o en parte de la cosa enajenada, en virtud de una sentencia que cause ejecutoria y que reconozca un derecho de tercero anterior a la adquisición (artículo 2119 del Código Civil).

Sobre lo mismo el 2120 preceptúa que "Todo el que enajena está obligado a responder por la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato".

Sobre este tema habrá que analizar si la enajenación de la cosa se hizo con buena o mala fe. Nuestro Código Civil señala distintos procedimientos para uno y otro caso:

Artículo. 2126.- Si el que enajenó hubiere procedido de buena fe, estará obligado a entregar al que sufrió la evicción:

- I.- El precio íntegro que recibió por la cosa;
- II.- Los gastos causados en el contrato, si fueron satisfechos por el adquirente;
- III.- Los causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento;
- IV.- El valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe

En cambio si procedió con mala fe, opera la siguiente disposición.

Artículo. 2127.- "Si el que enajena hubiere procedido de mala fe tendrá las obligaciones que expresa el artículo anterior, con las agravaciones siguientes:

- I.- Devolverá, a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción;
- II.- Satisfará al adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa;
- III.- Pagará los daños y perjuicios.

Finalmente, si el que enajena y el que adquiere proceden de mala fe, no tendrá el segundo, en ningún caso, derecho al saneamiento ni a indemnización de ninguna especie. (artículo 2129 del Código Civil).

Pasemos ahora a comentar respecto del incumplimiento de la obligación por parte del comprador.

El artículo 2255 expresa claramente que "el comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos a falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude".

Por lo que respecta a la rescisión del contrato por culpa del comprador tenemos lo previsto en los siguientes artículos:

En cuanto a los vicios ocultos que hacen impropia la cosa para el fin a que se destina o bien disminuyen de tal modo su uso que el comprador de haberlos conocido no hubiera adquirido la cosa o hubiera pagado un precio menor por ella. Salvo el caso que el adquirente sea un perito o que por razón de su oficio le fuera fácil advertirlos. (artículos. 2142 y 2143 del Código Civil).

En caso de que en la venta de la cosa tuvieran lugar los vicios ocultos a que se refieren los artículos anteriores, nuestro Código Civil otorga al comprador dos acciones a elegir: la rescisoria o redhibitoria y la aestimatoria quanti minoris o compensatoria. Ambas acciones se encuentran contempladas en el texto del artículo 2144 del

Código Civil que dice: "En los casos del artículo 2142, puede el adquirente exigir la rescisión del contrato y el pago de los gastos que por él hubiere hecho, o que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio, o juicio de peritos".

Otras disposiciones de nuestra legislación civil al respecto son:

Artículo. 2145.- "Si se probare que el enajenamiento conocía los defectos ocultos de la cosa y nos los manifestó al adquirente, tendrá éste la misma facultad que le concede el artículo anterior, además, ser indemnizado de los daños y perjuicios si prefiere la rescisión".

Artículo. 2146.- "En los casos en que el adquirente pueda elegir la indemnización o la rescisión del contrato, una vez hecha por él la elección del derecho que va a ejercitar, no puede usar del otro sin el consentimiento del enajenante".

Artículo. 2147.- "Si la cosa enajenada pereciere o mudare de naturaleza a consecuencia de los vicios ocultos que tenía y eran conocidos del enajenante, éste sufrirá la pérdida y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios".

Artículo. 2300.- La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazos, pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951 del Código Civil".

Este precepto también lo podemos relacionar con lo señalado por el 1949 del mismo ordenamiento civil que dice que también se tiene el derecho de exigir el cumplimiento de la obligación con el resarcimiento de daños y perjuicios.

En relación con la venta en abonos, si se realizare sobre bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. Dicha rescisión producirá efectos contra terceros que hubieren adquirido tales bienes, siempre que dicha cláusula rescisoria se hubiere inscrito en el Registro Público.

También respecto de la venta con reserva de dominio puede sobrevenir la rescisión por la falta del pago del precio con todos los efectos mencionados en la venta en abonos.

Finalmente, al operar la rescisión del contrato las consecuencias son: el comprador tiene que restituir la cosa objeto del contrato, así como el pago de un alquiler o renta por el uso de la misma, y una indemnización por el deterioro que éste haya sufrido; estas prestaciones serán fijadas por peritos.

A su vez, el vendedor tendrá la obligación de restituir al comprador la cantidad recibida, más el interés legal correspondiente a las sumas que entregó. (Artículo 2310 y 2311 del Código Civil).

Además, en el caso de reclamar el cumplimiento puede exigirse también el pago de daños y perjuicios moratorios; cuando se opta por la rescisión, procede el pago de daños y

perjuicios compensatorios y, además, moratorios por el retardo imputable al deudor.

En apoyo a lo expuesto transcribiremos el contenido del artículo 2247 del Código Civil vigente que a la letra dice: "Si el promitente rehusa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía los firmará el juez; salvo el caso de que la cosa ofrecida haya pasado por título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe, pues entonces la promesa quedará sin efecto siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte".

En este texto encontramos primeramente la acción de cumplimiento a manera de ejecución forzada de la promesa, y posteriormente la acción de daños y perjuicios.

Continuando el comentario sobre el tema, Roja expresa: Como el citado artículo 2247 no dice nada respecto de un tercero de mala fe, en caso de que esto tenga lugar el beneficiario tendrá entonces acción de nulidad absoluta para exigir sea restituida la cosa al patrimonio del promitente y así poder exigirle el cumplimiento efectivo de la promesa, esto es, para que se otorgue y se firme en rebeldía, en su caso, el contrato definitivo.

Para el caso de que opere dicha nulidad es aplicable lo enunciado por el artículo 2239 del Código Civil que dice: "La anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o consecuencia del acto anulado".

PROMESA DE VENTA:

En la promesa de compraventa tiene lugar un problema especial para el caso del incumplimiento, tanto de la promesa unilateral de venta como de la bilateral de compra y venta.

En la doctrina se discute si comete un delito el promitente cuando, faltando al cumplimiento de su promesa vende la cosa de tal manera que posteriormente no podrá otorgar el contrato definitivo.

El argumento que se alegó fue que el promitente en este caso comete el delito de fraude al disponer de una cosa a sabiendas de que no puede hacerlo en vista de que la ha comprometido para una venta futura.

Para Rojina Villegas esto no está bien fundamentando ya que se pasa por alto que la naturaleza jurídica del precontrato es exclusivamente sobre una obligación de hacer más no de dar y que por tanto, sólo puede dar lugar a la acción de cumplimiento cuando éste es posible, si es que la cosa se encuentra aún en poder del vendedor, o bien, a la acción de daños y perjuicios si ya lo enajeno. Esto último tiene lugar cuando el promitente ya no tiene en su poder la cosa, más no comete fraude ya que no hubo transmisión de la propiedad en el contrato preliminar y la cosa aún era propiedad del promitente cuando prometió venderla en el futuro.

De manera muy concisa nuestro Código Civil estatuye las dos acciones antes mencionadas para el caso de incumplimiento de la promesa de venta: la acción de cumplimiento para obtener la ejecución forzada, que en el

caso concreto consiste en que el juez firme en rebeldía del promitente el contrato de promesa definitivo o bien, exigir el pago de daños y perjuicios, cuando opte el acreedor por esta acción.

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

- I.- Si la pérdida fue por culpa del deudor, éste responderá al acreedor por el valor de la cosa y por los daños y perjuicios;
- II.- Si la cosa se deteriora por culpa del deudor, el acreedor puede optar por la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios, o recibir la cosa en el estado que se encuentre y exigir la reducción del precio y el pago de daños y perjuicios;
- III.- Si la cosa se perdiere por culpa del acreedor, el deudor queda libre de la obligación;
- IV.- Si se deteriora por culpa del acreedor, éste tiene la obligación de recibir la cosa en el estado en que se halle;
- V.- Si la cosa se pierde por caso fortuito o fuerza mayor, la obligación queda sin efecto y el dueño sufre la pérdida, a menos que otra se haya convenido.

En concreto, el artículo 1949 del Código Civil señala que, si el vendedor no cumple con la obligación de entrega la cosa objeto del contrato, el comprador tiene el derecho alternativo de entre pedir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el respectivo resarcimiento de los daños y perjuicio en ambos casos. Si opta por el cumplimiento y éste resulta imposible, puede pedir la resolución de la obligación.

c).- Terminación por haberse cumplido los fines del contrato de Promesa de Venta:

Su diferencia con el contrato definitivo de compraventa hace que la promesa de venta no termine de la misma manera que ésta última, pues su función es otra: la de lograr la celebración del contrato prometido.

En función de lo establecido por nuestro Código Civil, el contrato de Promesa de Venta cumple sus fines cuando se ha procedido a la celebración del contrato futuro, más no cuando éste llegue a su fase final.

No olvidemos que según lo estatuido por el artículo 2245 de dicho ordenamiento legal, "La promesa de contrato (en este caso promesa de venta), sólo da origen a obligaciones de hacer, consistente en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido", y con los requisitos de constar por escrito, contener los elementos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo", artículo 2246.

En resumen, en el momento en que se procede a la celebración del contrato definitivo, el contrato de Promesa de Venta cumple sus fines y termina, dando lugar al

nacimiento de otro nexo jurídico llamado compraventa, con características y efecto distintos entre las partes.

d).- Terminación por haberse cumplido los fines del Contrato de Compraventa:

Para referirnos al tema de Terminación de contrato de compraventa por haberse cumplido los fines por los que fue concertado, habremos de partir del concepto mismo que sobre tal estatuye nuestro Código Civil en su artículo 2248: "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".

De esta definición deducimos que la compraventa termina cumpliendo sus fines al llevarse a cabo la transmisión del dominio o propiedad de la cosa o el derecho y a la vez se cubre el precio de los mismos.

Obviamente para esto se debe tomar en cuenta las limitaciones que en materia de compraventa señala nuestra legislación, como son: en cuanto a la cosa, que ésta debe estar en el comercio. No lo están algunas por su naturaleza, al no ser posible su adquisición por algún individuo exclusivamente y por disposición de la ley, porque ésta las declara irreductible a propiedad particular.

En lo referente a los derechos oportunamente Lozano Noriega hace una observación en el sentido de que éstos no se puede decir que se transmita su propiedad de dominio, sino su titularidad, y que además existen ciertos derechos que no pueden ser objeto de compraventa en virtud de que la ley les

niega el carácter económico necesario para concebir su enajenación.⁵²

De la misma manera es menester considerar lo establecido por los artículos 2274 a 2282 sobre las prohibiciones para vender y comprar en el territorio nacional.

Por otra parte, retomando el tema que nos ocupa del cumplimiento de los fines en la compraventa, el artículo 2249 establece que "La venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho".

El precepto, en realidad está haciendo alusión al perfeccionamiento del contrato, más no a su consumación o cumplimiento de fines por los que fue celebrado, según mencionamos anteriormente.

Aún cuando algunos autores catalogan al contrato de compraventa como un contrato traslativo de dominio por esencia, Lozano Noriega discreta esta versión en cuanto a que si así lo fuera no podría tener lugar una modalidad muy conocida de la compraventa que es la llamada "con reserva de dominio" en que como su nombre lo indica, no se entrega de inmediato la propiedad de la cosa. Más bien la compraventa es contrato traslativo de dominio por naturaleza, y así lo considera la mayoría de los autores civilistas de nuestro tiempo.

⁵² Lozano Noriega. Op. Cit. Pág. 123

Pues bien, ya que hemos mencionado que la entrega de la cosa o el derecho tras su correspondiente pago hace que la compraventa termine cumpliendo sus fines, también merece especial atención la forma como se cumplen dichos fines en la llamada compraventa mercantil es regulada por el Código de Comercio, que la cataloga como aquella que se realiza con el propósito de especulación mercantil, lucro (con el objeto directo y preferente de traficar). Esta compraventa mercantil es aquella en que el vendedor se obliga a entregar la cosa vendida de la calidad y precio convenidos en la fecha y lugar señalados, así como de hacerse responsable de la evicción y saneamiento o vicios ocultos del artículo o producto.

A cambio de tales obligaciones, tiene el derecho de recibir el precio y los gastos de financiamiento dentro del plazo estipulado.

Por su parte el comprador tiene el derecho de recibir la cosa comprada, contrayendo la obligación de pagar su importe en las condiciones mencionadas en el contrato.

La compraventa mercantil se hace constar en los siguientes documentos:

1.- El pedido que se formula anotando los datos del cliente así como todo lo relacionado con sus referencias personales y comerciales que pueda proporcionar a fin de que se aprobado el crédito.

2.- El contrato de compraventa, el cual se firma una vez que haya sido aprobado el pedido y concedido, en su caso, el crédito.

3.- La nota de remisión que se envía al cliente junto con las mercancías o bienes que compró, el cual deberá ser firmado por el comprador y servirá como comprobante de que recibió de conformidad los objetos pedidos, y una vez firmado quedará en poder del vendedor, para que de acuerdo con lo remitido, formular la factura correspondiente.

4.- El o los pagarés que por el importe de la operación debe firmar el cliente y el avalista, en caso de que fuera con garantía colateral: y

5.- La factura; documento que se entregará al cliente cuando haya terminado de pagar el valor de su compra.

La secuencia de este procedimiento es lo que podemos decir que la compraventa, en su modalidad de mercantil, ha cumplido sus fines y termina.

CAPITULO IV

INTERES JURIDICO DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA Y
PROMESA DE VENTA.

a).- ¿El contrato de Compraventa se confunde con el contrato de Promesa de Venta.

La tesis de identificar la promesa bilateral de venta con el contrato definitivo de compraventa tiene su origen en el artículo 1589 del Código de Napoleón que dice: "La promesa de venta equivale a la compraventa cuando existe consentimiento recíproco de las partes sobre la cosa y el precio".

Esta idea trascendió del derecho Francés antiguo al Código Civil de 1804, por lo que los redactores de dicha legislación la contemplaron en el Código de referencia con las mismas características que se tutelaba en el viejo derecho galo, es decir, asimilándolo a una compraventa.

Esta consideración ha producido que, por ejemplo, en el derecho italiano, en donde no existe un precepto semejante al napoleónico, exista la misma teoría aceptada por varios autores italianos. En España y Alemania sucedió lo mismo, es decir, asimilar el contrato preliminar con el definitivo partiendo de una argumentación por demás filosófica: "La voluntad es una; en consecuencia, si yo quiero la celebración de un contrato preliminar, quiero el contrato definitivo".

La opinión generalizada en este sentido es de que "no es posible distinguir etapas en la voluntad, puesto que ésta es la misma. Si quiero celebrar el contrato definitivo de compraventa, quiero por lo mismo, los medios para llevarlo a cabo; de donde no es posible hablar de contrato preparatorio de venta y de contrato definitivo de compraventa.

Nos refiere Lozano Noriega que lo más que aceptan estos autores es que el contrato preliminar sea una etapa del contrato definitivo.

Por lo que respecta a nuestro derecho, hemos de destacar que los Código Civiles de 1870 y 1884, con influencia napoleónica, también equiparon ambas instituciones apoyándose en lo dispuesto por el artículo 2818 del Código Civil de 1884 que dice: "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". Y el actual, que en su artículo 2249 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".

Sendas opiniones, en el terreno de la doctrina han sido severamente criticadas catalogándolas de poco afortunadas y de falta de serio análisis sobre las reglamentaciones legales de nuestro país.

En cuanto a la primera, se omitió considerar una ejecutoria que, precisamente a finales de la vigencia del Código Civil de 1884 abordó la cuestión estableciendo

enfáticamente bajo el rubro de "Promesa de venta", lo siguiente: "Cuando las partes realizan una promesa sinalagmática o bilateral de compra-venta que no es en rigor sino un contrato preparatorio o antecontrato, éste no puede ser considerado como fuente de una obligación de dar, como lo es la compraventa, sino de una obligación de hacer, consistente en la celebración de un contrato prometido, pero sin existir todavía transmisión de la propiedad porque el consentimiento de las partes, el acuerdo de sus voluntades no tiene ese alcance".

Más bien todo se debió a que nuestros códigos antiguos no reglamentaron el contrato preparatorio en general ni hacían referencias a él, tan sólo mencionaron brevemente a la promesa de compraventa y ocasionaron que ambas figuras se asemejaran.

En cuanto a la segunda postura, se ha omitido considerar lo que textualmente señala el mismo Código Civil vigente en su artículo 2245: "La promesa de contrato sólo da origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido".

Aquí claramente podemos concebir la diferencia entre ambas figura: Compraventa: obligaciones de dar; promesa de venta: obligaciones de hacer.

b).- ¿En el Contrato de Promesa de Venta, se transmite la propiedad de la cosa?

Con apego a lo que ya establecimos anteriormente al referirnos a las peculiaridades de la promesa de contrato diremos que con la promesa de venta, siendo de este tipo, no

transmite la propiedad de la cosa, pues su finalidad es exclusivamente la de asegurar la celebración del contrato prometido. En otras palabras, su objeto consiste únicamente en una obligación de hacer y no dar. No es un medio de trasladar el dominio de alguna cosa, como la compraventa haciendo alusión a los contrato preparatorios.

Rojina Villegas apunta lo siguiente: "La promesa de contrato cumple una función jurídica, es decir, su finalidad es exclusivamente jurídica y no económica. Clasificamos los contratos por su finalidad, en negocios que se proponen una finalidad exclusivamente económica, de apropiación de riqueza, como son, los traslativos de dominio, o de aprovechamiento de un valor ajeno, como son los traslativos de uso, o en la utilización de servicios como en los contratos que tienen por objetos obligaciones de hacer; o en la combinación de la riqueza y el servicio, como ocurre en la sociedad y en la aparcería. Por lo mismo, hay contratos que tienen una finalidad jurídica exclusivamente, como son la promesa de contrato y el mandato representativo, y una tercera categoría que tienen una finalidad jurídica-económica como son los contratos de garantía.

En la promesa o contrato preliminar, se cumple una finalidad exclusivamente jurídica. No hay ni transmisión de riqueza, ni aprovechamiento de la misma, ni tampoco utilización de servicios a pesar de que se trata de una obligación de hacer, que generalmente implica la utilización de servicios.

c).- ¿Se usa en la actualidad en la sociedad mexicana el Contrato de Promesa de Venta o se confunde con una compraventa?

Sin duda alguna que la promesa de venta tiene mucha aplicación en la vida cotidiana de la sociedad mexicana. Es evidente que en la práctica son sumamente numerosas esta clase de operaciones y prestan los más señalados servicios. Hasta parece, hoy, que en la complejidad de los negocios, es más frecuente que una persona, sin querer adquirir inmediatamente un determinado bien se hace consistir una opción sobre ese bien, opción que constituye una promesa unilateral de venta. Por ejemplo, cuando un deudor que sea propietario de un bien cualquiera, promete al acreedor vendérselo en una fecha determinada, o el arrendatario de un inmueble que, careciendo del capital necesario para efectuar la adquisición de inmediato obtiene a su favor, una promesa de venta que la da la seguridad de llegar a ser un día propietario y le asegura un establecimiento definitivo; el precio fijado podrá consistir en una suma de dinero que el comprador, haciendo efectiva la opción, pagará de una sola vez al vendedor o podrá ser constituido por un aumento del alquiler anual, debiendo restituir el arrendador las sumas recibidas por tal concepto o bien conservarlas a título de indemnización.

Aún cuando algunas autoridades de la doctrina jurídica la equiparen con la compraventa, considero que de ninguna manera se puede confundir con ésta ya que el objetivo y procedimiento que se utilizan en su conformación son totalmente distintos. En la Promesa de venta se trata de asegurar la celebración de un contrato futuro, y no se transmite la propiedad o dominio de la cosa, en cambio en la compraventa sí hay traslación de dominio del objeto.

Es conveniente insistir una vez más que la promesa de venta, en su calidad de contrato preparatorio tiene una finalidad particular, propia y una fisonomía jurídica también de este tipo, o sea un contrato principal que si bien está vinculado estrechamente a la realización del contrato definitivo, ello no obsta para considerarlo como autónomo e independiente de él.

La promesa de venta es un medio específico que concede el derecho, que da la ley, para asegurar, en el futuro, la celebración de un contrato. Ésta es precisamente la función de la promesa de venta, ésta es su utilidad actual y por lo mismo, no podemos de ningún modo, equipararla al contrato definitivo de compraventa, cuyas peculiaridades y objetivos son otros.

d).- ¿Es letra muerta el Contrato de Promesa de Venta?

Considerar a la promesa de venta como una figura jurídica sin trascendencia o sin operatividad actual por equipararse a la compraventa que al final de cuentas es su consolidación, sería desconocer el texto del artículo 2245 de nuestro Código Civil que dice: "La promesa de contrato solo da origen a obligaciones de hacer, consistente en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido".

En vista de esto y al no ser propiamente una compraventa pues su función es otra, y amen a las múltiples actividades en que se requiere su aplicación tanto civil como mercantil, creo firmemente que la promesa de venta, como tal, no es letra muerta, sino a la inversa, es una figura jurídica de candente actualidad, dada las variadas circunstancias

jurídicas y económicas en que es socorrida su aplicación dentro de la sociedad moderna.

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

PRIMERA.- El contrato de compraventa ha sido clasificado por la doctrina como un contrato definitivo y bilateral, el cual engendra derechos y obligaciones para los contratantes y apareciendo que su finalidad es transmitir la propiedad del objeto y que el mismo existe por si sólo, a diferencia del contrato de promesa de venta que necesita de otro contrato para transmitir la propiedad.

SEGUNDA.- La promesa de venta al ser clasificada por la doctrina como un antecontrato, es indiscutible que sólo se presenta como aspecto especial del consentimiento o del objeto, por lo que el consentimiento está manifestado en el único sentido de celebrar un contrato a futuro, es decir, el mutuo acuerdo de voluntades debe tener exclusivamente ese contenido.

TERCERA.- La diferencia sutil que existe entre ambos contratos, suele confundirse en la práctica, ya que los contratantes y a veces hasta los abogados, al acudir ante los jueces a hacer valer cualquier acción que se derive de dichos contratos, los confunden pues desconocen la diferencia entre cada contrato, que es tangible únicamente en su contenido y en sus consecuencias.

CUARTA.- En el contrato de promesa de venta se considera que este es contrario al régimen jurídico de la contratación, toda vez que le falta un elemento esencial que es la libertad, y dicha objeción no es simplemente teórica, ya que ha recibido su consagración en muchas legislaciones

que no han admitido la promesa de contrato. Lo que ocurre en la vida real, es que se admite jurídicamente en una forma ya precisa para que en cierto plazo y bajo ciertas condiciones, se celebre un contrato de compraventa a futuro y afortunadamente nuestro código actual lo regula así en los artículos 2243 y 2247 del Código Civil vigente.

QUINTA.- La finalidad del contrato de promesa de compraventa se constituye exclusivamente en términos de un próximo hacer y nunca en términos propiamente económicos ya que, en dicho contrato no hay ni transmisión de riqueza, ni aprovechamiento de esta, ni tampoco utilización de algún servicio, sino sólo se trata de una obligación de hacer que implica cumplirla hacia el futuro.

SEXTA.- Para corregir la confusión existente en los contratos de promesa de venta y de compraventa, propongo que se derogue el artículo 2245 del Código Civil vigente del Distrito Federal, toda vez que es totalmente obsoleto y sólo da origen a confusiones, o en su caso, se perfeccione dicho artículo de tal manera que los contratantes sepan que este contrato no da más derecho que el de firmar en un plazo y bajo otras circunstancias el contrato definitivo correspondiente.

BIBLIOGRAFIA DE CONSULTA.

- 1.- Borja Soriano, M. Tomo I. 6a. Ed. Porrúa. México 1968. Pág. 274.
- 2.- Derecho Civil Mexicano. Tomo VI. Tomo VI. Vol. I. Pág. 106.
- 3.- De Pina Vara, Rafael. Elementos de Derecho Civil. Tomo III. Ed. Porrúa. México. 1972. Págs. 325 y 326.
- 4.- Estudios de Derecho Civil. México-Unam. Instituto de Investigaciones Jurídicas. 1981. Pág. 108.
- 5.- Floris Margadant, Guillermo. S. Derecho Romano. Ed. Esfinge, S. A. 1978. De. 8a. Pág. 264.
- 6.- Gutiérrez y González, Ernesto Derecho de las Obligaciones. "Edit. Cajica S.A. México 1986 Pág. 165 - 171.
- 7.- Instituciones de Derecho Civil. Tomo II. Pág. 288.
- 8.- Lozano Noriega, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. México, D. F. 1970. Ed. Luz. Pág. 123. Obra editada por la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, S. C..
- 9.- Planiol, Marcel. Tratado Elemental de Derecho Civil (Teoría General de los Contratos Tomo V). Cárdenas Editores y Distribuidores 1983. Págs. 180-181.
- 10.- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Ed. Porrúa. México 1983. Pág. 45.

11.- Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles- Ed-Porrúa. México, 1973. Pág. 106.

12.- Treviño García, Ricardo. Contratos Civiles y sus Generalidades. Tomo I. Ed. Font, S. A. México 1982. Pág. 101.

13.- Zamora y Valencia, Miguel. Contratos Civiles. Ed. Porrúa, S. A. México 1981. Pág. 66.

LEGISLACIÓN CONSULTADA.

14.- Código Civil, Editorial Porrúa, México 1996.

15.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Mexicano; ésta es tu Constitución, Miguel Angel Porrúa. Grupo Editorial, México, 1997.