

326  
2cj

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE  
MÉXICO



CAMPUS ARAGÓN

“LA NATURALEZA Y REGIMEN JURIDICO DEL  
CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE  
DOMINIO”.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

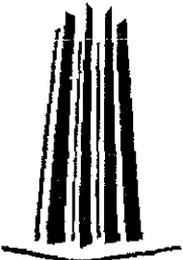
JULIO CESAR SANDOVAL LOPEZ

ASESOR:  
LIC. VICTOR A. MENDEZ MARTINEZ

MÉXICO

1999

0275872



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.

**† † A MIS ABUELOS ANTONIO LOPEZ Y  
CRUZ LOZANO**

**Mis pensamientos estarán siempre con ellos  
donde quiera que se encuentren.**

**A MI PADRE SERGIO SANDOVAL**

**Por todo su apoyo de manera incondicional,  
su esfuerzo no será en vano.**

**A MI MADRE JUANA LOPEZ LOZANO**

**Por todo su cariño demostrado, sin duda un  
pilar en la base de mi vida.**

**A SERGIO SANDOVAL LOPEZ**

**Sin duda un valor y un carácter dignos de  
tomar como ejemplo.**

**A ALBERTO SANDOVAL LOPEZ**

**Gracias por todo el compañerismo y  
hermandad demostrada.**

**A FERNANDO SANDOVAL LOPEZ**

**Por compartir momentos difíciles y por ese gran ejemplo motivo de igualar.**

**A ANTONIO LOPEZ LOZANO**

**Porque siempre me has demostrado que lo principal es siempre seguir adelante.**

**A MIS TIOS Y PRIMOS**

**Por todos las situaciones que han compartido durante mi vida.**

**A OSCAR JIMENEZ VEGA**

**Porque juntos hemos compartido fracasos y triunfos personales.**

**A MI ASESOR LIC. VICTOR ALFONSO MENDEZ MARTINEZ.**

***Por la paciencia y la sabiduría demostrada.***

**A TODAS AQUELLAS PERSONAS.**

**Que han sido parte en mi vida y que de alguna manera u otra participaron en ella.**

LA NATURALEZA Y REGIMEN JURIDICO DEL CONTRATO DE  
COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO  
INDICE

Pág.

INTRODUCCION ..... I

**CAPITULO PRIMERO**

**ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA COMPRAVENTA**

1 1	Antecedentes Históricos del Contrato de Compraventa .....	1
1 1 1	Derecho Romano .....	2
1 1 2	Derecho Francés .....	6
1 1 3	Derecho Español .....	13
1 2	Contrato de Compraventa en Nuestra Legislación .....	16
1 2 1	Concepto y Clasificación .....	16
1 2 2	Elementos Esenciales del Contrato de Compraventa .....	19
1 3	El Aspecto Translativo de Propiedad como Elemento Contractual .....	26
1 3 1	Antecedentes Históricos .....	26
1 3 2	Análisis de los Sistemas Translativos .....	28
1 3 2 1	Sistema Francés o Translativo .....	30
1 3 2 2	Sistema de la Traditio u Obligacional .....	30
1 3 3	Nuestro Derecho Positivo en Relación con los Sistemas Translativos .....	31
1 3 4	Naturaleza Jurídica del aspecto Translativo de Propiedad de la Compraventa en Nuestro Derecho Positivo .....	33

**CAPITULO SEGUNDO**

**CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO**

2 1	Noción y Conceptualización .....	35
2 1 1	Justificación, Utilidad y Reconocimiento del Pacto .....	36
2 1 2	Antecedentes Históricos y Legislación Comparada .....	41
2 2	Construcción Técnica del Pacto con Reserva de Dominio .....	45
2 2 1	Introducción .....	45
2 2 2	Carácter Condicional del Pacto .....	46
2 2 3	Situación Jurídica del Comprador respecto de la Posesión del Bien .....	51
2 2 4	Efectos entre las Partes por Incumplimiento en el Pago del Precio .....	55

2 2 5 Efectos del Pacto con Relación a Terceros...	66
--	----

### **CAPITULO TERCERO**

#### **NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO**

3 1 Naturaleza Jurídica ...	75
3 2 Evolución de la Jurisprudencia respecto del Pacto de Reserva ...	82
3 2 1 Código Civil de 1870	82
3 2 2 Código Civil de 1884	82
a) Primera Etapa (1907 - 1935)	
b) Segunda Etapa (1935- 1945)	
c) Tercera Etapa (1945- 1959)	
3 2 1 Código Civil de 1928	85
3 2 3 1 Sentencias que Analizan la Construcción Técnica del Pacto	86
3 2 3 2 Sentencias que discuten la presencia del Contrato de Arrendamiento en la Reglamentación del Pacto	91
3 2 3 3 Sentencias que discuten el carácter de la Posesión del comprador...	97
3 2 3 4 Sentencias que proponen la Naturaleza Jurídica del Pacto	100
3 3 Confrontación del Pacto con otras Instituciones Afines	101
3.3 1 Incompatibilidad con el Pacto Comisorio	102
3 3.2 Diferencias con los Contratos de Garantía	107
3 3 3 Arrendamiento Financiero	112
3 3 4 Usufructo..	118

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

## INTRODUCCION

Ante la complejidad de la vida moderna, las relaciones jurídicas han buscado no relegarse de las transformaciones sociales y económicas. Los negocios día a día tienden a ser más sofisticados y proporcionan más utilidad y seguridad jurídica para los que en ellos intervienen

Generación tras generación, en el campo de la investigación jurídica se han estudiado las causas que dan origen a las relaciones contractuales humanas, ya no sólo se trata de encontrar las causas sino de descubrirlas para dominarlas y conducirlas.

En torno a tales inquietudes, se vuelcan en los textos las ideas de quienes han dedicado sus mejores horas a penetrar en el vasto campo de las cuestiones jurídicas. Quizás algún día, la razón y el genio humano encuentren en todos los enigmas una sola causa dentro de las relaciones contractuales: la voluntad de los seres humanos

Durante los últimos años, mucho más que en todos los anteriores, el pensamiento humano se ha enriquecido en forma por demás espectacular, gracias al abundante material producido por los diferentes pensadores del Derecho Civil.

Por esta circunstancia quien estudia esta disciplina está en posibilidad de ampliar, en la proporción deseada, la línea de su horizonte cultural, dada la variedad de las doctrinas en el Derecho Civil, algunos de los cuales son típicos de la simpatía de los estudiosos del Derecho.

Las relaciones contractuales se estudian no simplemente por una simple y sencilla curiosidad de las personas, sino como un antecedente obligado que sirve para explicar e interpretar en forma adecuada las situaciones presentes

“La experiencia cuesta caro”, dice un refrán muy conocido. En efecto, en el Derecho Civil, en su aspecto doctrinal, proporciona una enseñanza saludable, sobre todo para las instituciones de los individuos en sus relaciones jurídicas dentro de la sociedad en que viven.

Siempre es positivo despertar el interés dentro de una disciplina, máxime si esta tiene la trascendencia de la que nos ocupa

Podría pensarse que el estudioso del Derecho se encuentra al margen de estas inquietudes, El abogado puede no sólo reclamar, administrar o impartir justicia, sino también colaborar con la formación de leyes a través de sus pensamientos y análisis jurídicos basados en la vida práctica

Lo menos que se puede pedir a un jurista, y a cualquier otro profesionista no especializado en asuntos económicos, es saber cual ha sido el proceso de integración de la Ciencia del Derecho a través de los años, a efecto de comparar y valorar el esfuerzo que el país esta realizando para superar cuanto antes aspectos económicos y sociales atrasados y asimismo ayudarle a salir de estos a la Ley

Dentro de este denso tejido, la compraventa constituye uno de los actos jurídicos y comerciales que mayor repercusión económica tiene en la vida diaria, y su modalidad de reserva de dominio representa un mecanismo útil que empieza a tener difusión y que, complementado bajo un régimen jurídico eficaz, puede llegar a ser una institución sumamente benéfica tanto para el comprador que aspira a obtener las ventajas de una posesión y disfrute inmediatos, aún sin la necesidad de desembolsar sus recursos generalmente escasos, como para el vendedor que obtiene la seguridad jurídica y económica, de que no va arriesgar la propiedad del bien vendido, sino hasta el preciso instante en que se liquide el precio estipulado, y con ello, vea satisfechos plenamente los fines por los que se buscó el contrato

El pacto de reserva constituye un mecanismo útil que otorga ventajas a las partes mediante su contratación. Es, sin embargo, una institución compleja que requiere una reglamentación especial, pues de lo contrario puede generar situaciones inciertas y riesgosas

En la presente investigación trataré de abordar con la mayor claridad posible, los rasgos más sobresalientes de la institución de referencia, en sus aspectos sustancial o de contenido funcional y estructural, para esclarecer algunos de los problemas prácticos jurídicos que se pueden producir.

En el primer capítulo y como punto preliminar al análisis de la institución, pretendo efectuar un breve estudio del contrato de compraventa en general. En el segundo y tercero, expondré la construcción técnica del pacto y su naturaleza jurídica, respectivamente, aparte de efectuar una crítica profunda a la intervención que ha tenido la Suprema Corte en este tema y un análisis comparativo con otras figuras jurídicas afines.

La meta propuesta es despertar curiosidad en el jurista y ofrecer soluciones que estimo adecuadas, sin embargo, espero de igual modo que sea objeto de críticas y planteamientos a consideración de los estudiosos del derecho, pues sin duda, esto representaría el mayor beneficio y recompensa por la labor realizada

La ilusión ha sido grande, sin embargo, espero que lo sea más la aportación que en un momento dado pueda hacer al mundo del derecho, y que a partir de ello, sirva de apoyo y de guía a cualquier persona que pretenda recurrir al pacto de reserva como forma de contratación.

## CAPITULO I

### ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA COMPRAVENTA

#### 1.1 ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

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

Resultó de la evolución conjunta entre las sociedades el trueque o permuta, ya que inicialmente se negociaba mediante el intercambio de una cosa por otra. Con el paso del tiempo y al desarrollarse la moneda, se convierte ésta en el común denominador de los valores del cambio y es posible adquirir cualquier cosa mediante su transacción.

Singular resulta pues, el estudio de la compraventa y para entrar al examen de la naturaleza y régimen jurídico del contrato de compraventa con reserva de dominio, es de gran importancia exponer brevemente los antecedentes históricos del contrato de compraventa general, así como la presencia que ha tenido en los distintos sistemas jurídicos que precedieron al nuestro.

Lo anterior tiene como fin ir precisando cómo y por qué se ha ido desarrollando dicha institución a través de tantos años y tan variadas tradiciones, y sólo así, comprender cómo es que ha llegado a nuestros días bajo el régimen que actualmente la conocemos.

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

Por tal motivo, y en atención a que nuestro derecho civil vigente, enfocándolo principalmente dentro del ámbito del derecho patrimonial, y concretamente en el campo de las obligaciones, tomó sus cimientos de la tradición romanista y su evolución, así como del antiguo derecho civil español, se impone la necesidad de emprender un estudio previo de estos sistemas a propósito de la compraventa, para preparar el desarrollo del presente trabajo.

Así las cosas, dedicaré en un primer espacio a la exposición y análisis de dichos sistemas referidos a propósito de la compraventa, pero solo en cuanto a que se le relacione como régimen de nuestra reglamentación positiva.

La compraventa podemos conceptualizarla actualmente dentro del grupo de los contratos, es decir, como un acuerdo de voluntades tendiente a producir obligaciones, ahora bien, cabe preguntar, en el Derecho Romano, la compraventa también era reconocida como un contrato, o ¿podemos encuadrarla dentro de un esquema jurídico distinto?

Para poder responder el anterior cuestionamiento, es conveniente precisar primeramente, la noción que se tenía acerca del contrato en general en el antiguo Derecho Romano, para así posteriormente, avocarnos al contrato de compraventa en forma específica

Contrariamente a lo aceptado en el derecho moderno, donde se reconoce como figura abstracta de contrato el acuerdo de voluntades tendientes a generar obligaciones, “el derecho romano precisa que, para que una promesa contractual sea válida y exigible, necesita de un fundamento jurídico (causa civilis) *Asi contractus*, para los juristas romanos, no es todo acuerdo de voluntad, sino exclusivamente aquel que da base a obligaciones sancionadas por una acción civil y, por tanto, dicho ordenamiento sólo reconoce ciertas figuras típicas contractuales”<sup>1</sup>

Es decir, para los juristas romanos, y debido al sistema tan rígido y sacramental imperante, sólo alcanzaban el rango de contrato aquellas convenciones que tenían una regulación jurídica expresa, y para las cuales el ordenamiento jurídico reconocía una acción legal concreta, por tanto, si una convención determinada respecto a la prestación de un hecho o a la entrega de una cosa, carecía de una reglamentación específica y en consecuencia, no se le otorgaba una acción para deducirla civilmente, no se le reputaba como contrato, propiamente dicho, sino se le concedía como *nuda pacta*, el cual producía efectos jurídicos distintos

Por lo que hace a la compraventa romana, ésta si era reconocida como un contrato, pues además de poseer una regulación expresa, estaba prevista y sancionada por una acción legal, para efecto de deducir civilmente cualquier controversia. Así mismo, se le clasificó como el primero de los contratos consensuales, es decir, aquellos que se perfeccionan con el mero consentimiento de las partes (*nuda consensu*)

“La compraventa romana (*emptio venditio*) era un contrato por el cual dos personas convienen la una, vendedor (*venditor*), a entregar el disfrute completo y pacífico (*habere licere*) de una cosa, a cambio de que la otra, comprador (*emptor*), le transmitía la propiedad por una suma de dinero (*pretium*)”<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> BIALOSTOSKY, Sara. *Panorama del Derecho Romano*, Segunda Edición. Editado por la Dirección General de Publicaciones, México. D. F., 1988, p. 149

<sup>2</sup> PETIT, Eugene. *Tratado Elemental de Derecho Romano*, Editorial Epoca, S. A., México, D. F., 1977, p. 389

A diferencia del derecho moderno, la compraventa romana generaba exclusivamente efectos obligatorios respecto de la cosa objeto de contrato y nunca producía por la simple convención efectos translativos de propiedad. La no transmisión de propiedad era consecuencia del principio de su intransmisibilidad por el mero consentimiento.

Esto es, que para el pueblo romano la compraventa, como todos los contratos en general, por sí sola no generaba la transmisión de derechos reales, es decir, no derivaba de ella alguna consecuencia de derecho real en favor del comprador, sino que el efecto común y ordinario de dichas convenciones, era el producir obligaciones de carácter crediticio en forma recíproca por las partes.

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

La característica principal de la compraventa romana radica entonces en el contenido de la obligación del vendedor, la cual no es el transmitir o el obligarse a transmitir la propiedad de la cosa, sino sólo el procurar al comprador el goce pacífico.

Hemos dicho que los contratos romanos y concretamente la compraventa, no producían por sí solos, el efecto translativo de propiedad, en virtud de que existían otros medios idóneos que eran los únicos eficaces para producir dichos efectos translativos.

Estas instituciones formales del Derecho Romano, producto de ritos y simbolismos extremadamente rígidos, fueron la *mancipatio*, la *injure cessio* y la *traditio*, figuras que ahora simplemente se mencionan, pero más adelante se abordarán con más profundidad.

Brevemente diré que “la *traditio*, consistía en la transmisión de la propiedad de la cosa, del dominio o de otros derechos reales que se hacían en presencia del *tradens* y de testigos que deberían ser ciudadanos romanos, era una entrega simbólica, con el ánimo de hacer propietario al adquirente. La *injure cessio*, no era sino un juicio simulado, el que trataba de transmitir la propiedad se hacía demandar por el que trataba de adquirirla y confesaba la demanda, confesada ésta, el Pretor fallaba en el sentido de que el actor se había convertido en el propietario de la cosa. La *mancipatio* no era sino aquella transmisión, también simbólica, que se hacía *per aesc et libram* a través de una balanza en donde se pesaba la cosa que se transmitía; en el otro platillo se ponían monedas de cobre o de bronce”<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> LOZANO NORIEGA, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, Quinta Edición. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C., México, D. F., 1987, p. 99.

Bajo esos antecedentes, podemos comprender como en el Derecho Romano la venta de cosa ajena era válida.<sup>4</sup> y esto, sólo es explicable si se parte de la premisa que entonces la compraventa sólo obligaba al vendedor a hacer tener la cosa al comprador, transmitiendo la posesión, y no necesariamente su dominio. Que sucedía bajo esta situación?, el vendedor debía adquirir posteriormente la cosa a la celebración del contrato, para luego transmitir la propiedad, por medio de las instituciones rituales productoras de ese efecto

Tal opinión es generalmente aceptada por la doctrina, pues “en el Derecho Romano, la compraventa podía recaer sobre cosas ajenas, en el sentido de que si el vendedor garantizaba la posesión pacífica y útil, el contrato era válido y el comprador no podía reclamar entre tanto no se le privara de la cosa, aún cuando tuviera conocimiento cierto de que era ajena. Esto no quiere decir que el derecho romano permitiera la disposición de las cosas ajenas y considerara como lícita esa enajenación. Lo único que significó, fue que la obligación del vendedor no consistía en transmitir el dominio, que por consiguiente, la venta era válida en tanto que garantizaba la posesión al comprador, pero es claro que si posteriormente el dueño de la cosa reivindicaba ésta, como el vendedor no había cumplido con la obligación de garantizar, desde este punto de vista era responsable por el incumplimiento de su obligación específica, consistente en mantener al comprador en el uso y goce de la cosa”<sup>5</sup>

Es decir, el vendedor que permanecía propietario de la cosa, no podía recobrarla ni molestar al comprador, pero éste, mientras no fuese perturbado o vencido en juicio, no podía emprender acción alguna en contra del vendedor, aún cuando tuviese la prueba de que la cosa materia del contrato no pertenecía al vendedor

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

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

Por otra parte, la fuerza o los efectos que se imponían al vendedor, dependían en forma directa del mecanismo formal que se había utilizado para la transmisión del bien objeto de la compraventa, pues el saneamiento “consistía en el doble precio del objeto, si la transmisión se había llevado a efecto por un *mancipatio*, en este caso, el comprador

---

<sup>4</sup> PETIT, Eugene Op Cit p 390

<sup>5</sup> ROGINA VILLEGAS, Rafael Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Contratos. Volumen I, Quinta Edición, Editorial Porrúa, S A, México, D F, 1985, p 132

reclamaba el saneamiento mediante la actio auctoritatis. Si la transmisión, en cambio, se había realizado sin observar el rito de la mancipatio, el comprador podía reclamar, mediante la actio empti, una indemnización equivalente al valor del objeto en el momento de la evicción”<sup>6</sup>

En nuestro derecho civil, tal solución no tiene cabida, pues aunque se contemplen parámetros para hacer más severa y honerosa la imposición de la obligación de responder del saneamiento, dicha circunstancia esta en función de la buena o mala fe con la que se haya efectuado, según lo establece nuestro Código Civil en sus artículos 2126 y 2127

“Pese a que el contrato de compraventa producía efectos crediticios para el vendedor, consistentes en obligarse a la entrega de la posesión de la cosa, y el hecho de que la venta de cosa ajena era totalmente válida, la idea de transmisión de propiedad no era completamente ajena al contrato de compraventa en el Derecho Romano, pues si en la cláusula de un contrato de compraventa se hacía constar que el comprador no adquiriría nunca la propiedad de la cosa, dicha compraventa era nula”<sup>7</sup>

Hasta aquí he enfocado el estudio de los antecedentes históricos del contrato de compraventa en el Derecho Romano, desde el punto de vista de las obligaciones asumidas por el vendedor, en relación a la cosa materia del contrato, esto es, la entrega de la cosa, el goce y garantía de una posesión pacífica, la obligación de responder al saneamiento para el caso de evicción, etc

Se puede distinguir fácilmente entre las obligaciones del comprador y las del vendedor, en virtud de que en el Derecho Romano como ahora, el contrato de compraventa era un contrato bilateral, entendiéndose éste como aquél que produce obligaciones recíprocas para ambas partes

Como contrato bilateral, tiene un doble objeto: la cosa respecto de la obligación del vendedor y el precio, respecto de la obligación del comprador

En relación al precio como obligación principal, del comprador, puedo decir brevemente que se le consideraba como la contraprestación que debía entregar el emptor al venditor y consistente en una suma de dinero (pecuniaria numerata). El pretium era lo que distinguía la compraventa de otros negocios jurídicos y económicos.

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

---

<sup>6</sup> MARGADANT S., Guillermo Floris. Derecho Privado Romano, Sexta Edición, Editorial Esfinge. S. A., México. D. F. 1975, pp. 402-403

<sup>7</sup> LOZANO NORIEGA, Francisco. Op. Cit pp 99-100

partes o un tercero elegido por ellas Finalmente debía reunir la característica de ser justum.adecuado al valor real de la cosa ”<sup>8</sup>

Finalmente, referiré a propósito del Derecho Romano y en relación íntima con el tema a estudio, que la compraventa romana podía ser subordinada a diversas modalidades con término, condición, etc , y producía sus efectos dependiendo de cual era el elemento sometido a modalidad Dichas convenciones llevaban el nombre de Pacta Adiecta

Sin embargo, la Pacta Adiecta que añadían al contrato de compraventa, nunca fueron de naturaleza similar a la actual compraventa con reserva de dominio, debido principalmente a que ellos no sujetaban o hacían depender el efecto translativo a evento alguno, pues éste no era contemplado como elemento contractual, independientemente sus modalidades añadidas generalmente eran de carácter resolutorio, contrariamente a la naturaleza que tiene nuestro pacto a estudio, ya que éste es de carácter suspensivo, como mas adelante se abordará

## 1 1 2 Derecho Civil Francés

El Derecho Civil Francés es el producto de la evolución sistemática del Derecho Romano Es un reflejo fiel de la tradición romana en el marco del Derecho Civil, ya que recoge de ella múltiples principios e instituciones jurídicas

Mucho se ha hablado de la importancia que ha tenido el Derecho Francés y siempre se ha llegado al mismo punto de coincidencia su grandeza reposa en que no se conforma en asimilar y aplicar el Derecho Romano tal cual, sino que se encarga de constituir y desarrollar un sistema jurídico que resulta sumamente avanzado para su época

Constituye, a su vez, el nexo más cercano entre el Derecho Romano y todos los sistemas de Derecho Civil moderno que derivan de dicha tradición, pues es su fuente de inspiración más clara y más próxima

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

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

---

<sup>8</sup> BRAVO GONZALEZ, Agustín Compendio de Derecho Romano Editorial Pax - México, Novena Edición. pp 135-136

Es pertinente denotar desde este momento, lo peculiar que resulta la denominación, generalmente aceptada, que recibe este contrato por las leyes y autores franceses, pues dicho criterio es por demás unilateral en cuanto a su construcción técnica el contrato de VENTA, ya que omite la consideración de la otra parte, la otra mitad, es decir, el aspecto de la compra

Recalco esta situación que resulta extraña, en virtud de que el Código Napoleón reproduce en gran medida la fuente latina, siendo que en este punto se aparta notablemente de ella, ya que los romanos siempre hablaron del emptio venditio (compra y venta), dando incluso prelación al aspecto adquisitivo

Así las cosas, al referir en este tema al contrato de compraventa, lo denominare siguiendo la tradición francesa, para apartarnos lo menos posible de su legislación y doctrina, es decir, el contrato de compraventa, pero no por ello vamos a excluir de su Conceptualización el aspecto adquisitivo, pues resulta obvio, que este contempla ambos efectos.

Como puede apreciarse, la reglamentación de la venta en el Código Civil Francés es extensa. dicha abundancia sólo puede explicarse "por el deseo del legislador de facilitar la conclusión de un contrato tan difundido, en general, los contratantes convienen solamente acerca de la cosa vendida y del precio, no determinan los plazos de entrega, ni la época de pago, ni las garantías, el legislador ha querido, mediante detalladas disposiciones supletorias, evitar los conflictos que no habrían dejado de surgir ante el silencio de los contratantes"<sup>9</sup>

Antes de analizar la definición que da el Código Napoleón y la doctrina francesa a propósito de la venta, no podemos dejar de señalar que en el Derecho Civil Francés, al igual que en el Derecho Romano, era considerada como un contrato, es decir, como "aquella convención por el cual una o varias personas se obligan respecto de una o varias otras a dar, hacer o no hacer alguna cosa."<sup>10</sup>

La venta era entonces, jurídicamente, un contrato y este a su vez, un acuerdo de voluntades del que se producían indefectiblemente obligaciones convencionales

No obstante dicha similitud con el Derecho Romano, a diferencia de lo ocurrido con éste. en el cual no se planteó nunca una teoría general del contrato, sino que se limitó a reglamentar una serie específica de contratos, el Código Civil Francés de 1804, inspirado en una gran medida por la doctrina francesa que le precedió y principalmente en Pothier, se ocupó de construir una Teoría General del Contrato, la cual, a su vez, descansa en un estudio extenso en materia de obligaciones

A propósito de la íntima relación que guarda la venta con la Teoría General del Contrato y de la obligaciones, el maestro Julien Bonnecase sostiene "puede decirse que es la

---

<sup>9</sup> MAZEAUD, Henri et León Lecciones de Derecho Civil, Parte Tercera, Vol Tercero De Jurídicas Europa - América - Buenos Aires 1962. p 13

<sup>10</sup> Artículo 1101 del Código Napoleón

aplicación, a la transmisión de propiedad de una cosa a título oneroso de toda la teoría general del contrato y del Derecho de la obligación. Sería perfectamente posible exponer toda la teoría general del contrato y todo el Derecho de la obligación, con motivos del contrato de venta.”<sup>11</sup>

Siguiendo el criterio ampliamente aceptado de la doctrina francesa, la venta es un contrato por el cual una persona llamada vendedor, se obliga a otra, llamada comprador, a transmitir la propiedad de una cosa, quien a su vez, se obliga a pagar a aquella su valor en dinero, llamado precio.<sup>12</sup>

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

Como se puede apreciar, el Código Napoleón al fijar las bases y conceptos de la venta en su artículo 1582, aparentemente propone el mismo régimen que el establecido en el Derecho Romano, sin embargo, formular una hipótesis en ese sentido sin efectuar una reflexión minuciosa, nos puede llevar a una conclusión muy poco feliz.

Planiol nos dice, a propósito de la supuesta contradicción existente entre el concepto doctrinario y el legal que “la definición propuesta por la doctrina, nos da la idea de la compraventa moderna, pero el Código de Napoleón, que reproduce la definiciones tradicionales, no se expresa en lo absoluto de esta manera. En el artículo 1582 dice que el vendedor “se obliga a entregar la cosa”, y en el artículo 1603 “entregarla y garantizarla”. Al leer estos artículos, podríamos creernos en la época romana, cuando el vendedor no se obligaba a transmitir la propiedad “*Hactenus tenetur venditor, ut rem emptori habere liceat, non etiam ut ejus faciat*”. Sin embargo, aunque la obligación de transferir la propiedad no esté consagrada en los textos, se halla sobreentendida en ellos, como lo demuestra la nulidad de la venta de cosa ajena.”<sup>13</sup>

La conclusión acogida por la doctrina francesa sobre este punto encuentra apoyo en el desarrollo de los antecedentes que precedieron a los redactores del Código Civil y que se remontan a los tiempos de Pothier, quien inspiró grandemente al Código Napoleón, siendo, por mucho, el expositor más fiel del derecho antiguo francés.

En dicha época se sostuvo que la compraventa no era translativa de dominio por sí sola, es decir, sin la traditio, pero se reconoció que ésta podía ser simbólica o ficta. Sin embargo, “ya autores contemporáneos de Pothier sostenían antes del Código Francés, que la compraventa transmitía por sí sola la propiedad. En estas condiciones, al redactarse en el

<sup>11</sup> Elementos de Derecho Civil. Tomo Segundo, Vol. Décimo Cuarto. Edit. José M. Cajica Jr. Puebla, México 1945 p. 527.

<sup>12</sup> Ver BONNECASE, Julien, op. cit. p. 527. MAZEAUD, Henri et León, op. cit. p. 15. PLANIOL y RIPERT, op. cit. p. 180. COLIN y CAPITANT, Curso Elemental de Derecho Civil, Tomo Cuarto. Edit. Reus. S.A. Madrid, 1981 p. 5.

<sup>13</sup> Op. Cit. p. 180.

año de 1804 el Código Napoleón, se partió del principio consagrado en los artículos 1138 y 1583 y que precisan el aspecto translativo de propiedad al comprador por mero efecto del contrato, es decir, por el mutuo consentimiento de las partes.”<sup>14</sup>

Se puede decir entonces que los redactores del Código Civil Francés, modificando la noción romana del referido contrato en el sentido de que la compraventa solo produce efectos obligacionales entre las partes, introducen al campo jurídico la idea de que al perfeccionamiento del contrato opera la transmisión de la propiedad respecto de la cosa vendida en favor del comprador

Bajo ese matiz, el concepto doctrinario se identifica con el legal, pues el artículo 1583 del Código Napoleón, quedó dicho, aclara el efecto translativo del contrato en cuanto al dominio de las cosas, al instituir que “será perfecta (la venta) entre las partes, y la propiedad quedará adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se convenga en la cosa y en el precio, aunque la primera no se haya entregado ni pagado el segundo”

Rojina Villegas, confirma el anterior principio al concluir que “existe en el Código Francés el precepto según el cual, desde el momento en que la venta es perfecta, pertenece la cosa al comprador, o bien, el de que la venta de cosa ajena es nula, principios que no pueden explicarse sino partiendo de la base de que dicho Código presupone que la compraventa transmite el dominio y tan indiscutible es este principio, que jamás hubo controversia en su interpretación, invocando el antecedente romano, sino que siempre se dio como evidente la translación de la propiedad y así nos lo revela la jurisprudencia francesa, uniforme siempre en cuanto a que el efecto de la compraventa es translativo de dominio”<sup>15</sup>

Por otra parte, existe en el Código Civil Francés, un principio establecido en el sentido de que en las enajenaciones de cosas que no están determinadas individualmente, es decir, los géneros o cosas fungibles, no se transmite la propiedad por mero efecto del contrato, sino que es necesario que la cosa se individualice, esto es, que se determine y cese de ser cosa genérica para convertirse en cuerpo cierto, conservando el principio romano respecto a la transmisión de este tipo de bienes

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

En el punto anterior, quedó precisado que tanto en el Derecho Romano como en el antiguo Derecho Civil Francés, el vendedor podía vender válidamente una cosa que no fuera de su propiedad. Dicha venta producía todos sus efectos, pues éstos eran meramente de carácter obligacional para las partes y sólo si el comprador era perturbado o vencido

---

<sup>14</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael, op. cit p 137

<sup>15</sup> Idem p 143

mediante la evicción por el verdadero propietario, surgía entonces una acción en favor del comprador para deducirla contra su vendedor original.

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

Esta diferencia que presenta el Derecho Francés en relación con el romano, se funda en la nueva concepción de la venta, en la naturaleza y fin que persigue dicho contrato al constituirse en translativo de dominio por el mero consentimiento de las partes

Planiol hace un análisis en el que trata de explicar las causas por las que los redactores del Código Napoleón introducen un precepto de tal implicación como lo es el 1599 y concluye que “la venta romana era un simple contrato, productivo de obligaciones y absolutamente extraño a la transmisión de propiedad. Podía, pues venderse una cosa ajena, puesto que “vender” significaba simplemente “contraer la obligación de entregar la cosa al comprador”. Los antiguos autores habían mantenido esta concepción teórica de la venta, aunque prácticamente se había llegado al abandono de la tradición y a la transmisión de la propiedad por contrato. A partir del Código Civil “vender” significa “enajenar”, vender un bien, es hacer que el comprador adquiera la propiedad. No se puede, pues, vender una cosa cuya propiedad no se tiene. La venta de cosa ajena es nula en el Derecho Francés, por la misma razón que lo era en el Derecho Romano la mancipación de la cosa ajena”<sup>16</sup>

Por su parte Julien Bonnecase refiriéndose al alcance del artículo 1599 en relación con la nulidad que resulta de la venta de cosa ajena, se limita a señalar lo siguiente.

“Se ha basado este texto en la noción del error, algunos autores afirman que se trata de error sobre la persona, otros, de error sobre la sustancia de la cosa, por último, otros más, de error sobre la causa, lo cierto es que la jurisprudencia hace derivar una nulidad relativa a la del artículo 1599”<sup>17</sup>

No busco realizar en este trabajo un estudio pormenorizado de los alcances en la esfera de la aplicación de artículo 1599 del Código Civil Francés, ni tampoco desarrollar el carácter de la nulidad producida, así es que me limitare a lo expuesto en los párrafos anteriores, en el sentido de que en el Derecho Francés la venta de cosa ajena es nula

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

Si planteamos una noción simplista para formular la contraprestación que debe dar el comprador en términos del artículo 1582, me limitare a decir que la obligación que asume el

---

<sup>16</sup> Op Cit pp 199 - 200

<sup>17</sup> BONNECASE, Julien op cit p 529

comprador a cambio de la transmisión de la propiedad de la cosa vendida, es lisa y llanamente la de pagar por ella

Ahora bien, concluir dicho razonamiento bajo esta idea tan somera, resultaría poco apegado a lo que el sistema francés reconoce como obligación principal del comprador, ya que nos veríamos constreñidos a cuestionar ¿Qué debe pagar? ¿Qué título o carácter asume dicho pago? ¿Bajo que institución encuadramos dicha contraprestación de pago?, etc

Obviamente que no estamos hablando de un simple pago como lo precisa el Código Napoleón, sino una contraprestación a cargo del comprador que técnicamente se denomina precio

Planiol nos dice que “el precio es la suma de dinero que el comprador se obliga a dar en cuanto a la cosa. El precio necesariamente debe consistir en dinero, la ley no dice esto, a caso porque sus autores consideraron inútil explicarse sobre este punto, pues es indudable y solo en esto se distingue la venta de la permuta”<sup>18</sup>

De ahí puede concluirse que el precio es la obligación más importante que asume el comprador respecto del vendedor, necesariamente debe consistir en dinero y su determinación es un elemento de existencia del propio contrato, esto es, hasta que no quede debidamente fijado, o al menos se precisen las bases para su determinación, el contrato no nace

Tanto en el Derecho Romano como en el Francés, se parte del principio que no existe venta mientras no se fije el precio, sin embargo no es necesario que al momento de celebrarse el contrato se encuentre determinado, sino basta que sea determinable con los elementos propios del contrato y que no dependan de la voluntad exclusiva de las partes, para que el contrato nazca válidamente y produzca todos sus efectos legales

Conviene entrar ahora al análisis de la venta francesa a propósito de su perfeccionamiento, anunciando anticipadamente el carácter consensual del contrato. Ya lo dijo Planiol “la venta siempre ha sido un contrato consensual, lo era ya en el Derecho Romano, lo es aún en el Derecho Francés. Por tanto, existe, se concluye y perfecciona como contrato tan pronto como las partes están de acuerdo sobre la cosa y el precio”<sup>19</sup>

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

La venta francesa se perfecciona sin ninguna formalidad o solemnidad; la redacción de cualquier documento notarial e incluso privado son innecesarios para la validez del acto. Por otra parte, la entrega de la cosa o el pago del precio, tampoco constituyen requisitos de

---

<sup>18</sup> PLANIOL, Marcel op cit p 187

<sup>19</sup> Idem P 181

validez del contrato. La venta francesa, por tanto, es un contrato consensual en oposición a solemne, forma o real.

El carácter consensual de la venta francesa facilita la rapidez de las transacciones y hace posible el movimiento constante de la riqueza, sin embargo, trae aparejado otros inconvenientes, tales como la dificultad en la interpretación e identificación de la voluntad de las partes, el problema de su prueba y principalmente, el desconocimiento por los terceros ajenos al contrato de la operación realizada

Como posible solución a lo anterior, los redactores del Código Napoleón introducen ciertas excepciones al principio general que la venta se perfecciona por el simple consentimiento de las partes y subordinan en ocasiones la validez del acto a que las voluntades de las partes se externen en una determinada forma.

Como consecuencia de dicha variante, se prevén situaciones en las que el simple consensualismo no son suficientes para producir la validez del contrato, estableciéndose para esas figuras concretas, modalidades expresamente reglamentadas. Tal es el caso de la venta de fondos de comercio, ventas forzosas y en públicas subastas, ventas de inmuebles y valores mobiliarios de menores incapaces, venta de inmuebles de personas casadas bajo régimen dotal, venta de buques, etc.

Respecto de la capacidad de las partes para otorgar el contrato de venta, el Código Napoleón establece en el capítulo segundo del título de la venta, una serie de limitaciones o mejor dicho, de prohibiciones en las que se plasma en principio la regla general de que todos aquellos a quienes la ley no lo prohíbe, pueden comprar o vender

Por tanto, la incapacidad de una persona para otorgar el contrato, ya como comprador o como vendedor es la excepción a la regla general de que todos pueden celebrar libre y válidamente la venta

El Código Napoleón precisa dos tipos de causa que producen la capacidad referida. La primera, que no es de carácter genérico, tiene estrecha relación con todos los contratos especiales y deviene del Derecho Común (menores, sujetos a interdicción, etc.) manifestándose como una incapacidad general para contratar basada en criterios preponderadamente naturales

La otra causa se aplica específicamente al contrato de venta y encuentra su fundamento en cuestiones de derecho que el legislador toma en cuenta, a fin de tutelar los derechos de los posibles interesados.

Anteriormente se dijo que más que incapacidad, propiamente dicha, se trata de una prohibición, refiriéndose a prohibiciones simples de comprar, de vender y prohibiciones dobles, tanto de vender como de comprar. Ejemplo del primer grupo de encuentran reguladas en los artículos 1596 y 1597 del Código Civil Francés y se refiere a personas que tienen en encargo legal o voluntario de vender un bien ajeno. Dentro de las prohibiciones de

vender, y que pueden equipararse a todo tipo de enajenaciones, encontramos bajo la de la mujer casada bajo el régimen dotal, la de las personas sujetas a una sustitución, entre otras Finalmente, como prohibiciones dobles de comprar y vender, tenemos la de los esposos entre sí y la del embargado respecto del bien materia del embargo

Analizaré ahora como último punto de estudio del contrato de venta en el derecho civil francés, un aspecto que tiene gran relación con el tema central del presente trabajo, como lo es el de las modalidades en la venta francesa, ya que el tema a estudio debe plantearse en el sentido de que la compraventa con reserva de dominio es una modalidad en sí, con características muy propias y peculiares.

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

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

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

Todas estas figuras jurídicas fueron percibidas por los redactores del Código Napoleón y sin duda representan un antecedente directo de las modalidades contempladas por nuestro Código Civil, a propósito de la compraventa, constituyendo a su vez, la fuente de inspiración más próxima y fiel.

### 113 Derecho Español

“Diversos fueros, edictos y ordenanzas se ocuparon en España de problemas mercantiles, pero entre ellos precisa hacer resaltar las Ordenanzas de Burgos (1454), las de Sevilla (1554) y las de Bilbao 1737) Principalmente debemos considerar estas últimas, ya

que fueron un complemento del Código de Comercio, que rigió en la Nueva España y aún en México Independiente”<sup>20</sup>

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

Esta confusión entre derecho civil y derecho mercantil persistirá hasta nuestros días “ la compraventa tan esencial para el comercio no tiene diferencia estructural o de fondo respecto de la institución regulada en el derecho civil ”<sup>21</sup>

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

Consensualmente se reconocía también en el Ordenamiento de Alcalá la obligación que adquirirían las partes porque “ pareciendo que alguno se quiso obligar a otro por omisión o por algún otro contrato o en otra manera sea tenido que cumplir aquello que se obligó y no puede poner excepción ”<sup>22</sup>

De esta forma se puede concluir que en España, desde 1348 con el ordenamiento de Alcalá, la compraventa se transformó en una relación consensual y que probablemente podría haberse manejado ya la modalidad de reserva de dominio

Considero que dentro del Derecho Español, el contrato de compraventa puede definirse diciendo que es aquél contrato por el cual una parte se obliga a entregar una cosa determinada y la otra se obliga a pagar por ella un precio cierto en dinero o signo que le represente

Caracteres - En el Derecho Español, el contrato de compraventa reúne los siguientes caracteres

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

Es bilateral, porque produce obligaciones para ambos contratantes

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

---

<sup>20</sup> CERVANTES AHUMADA, Raúl Derecho Mercantil. Edit Porrúa. México 1986

<sup>21</sup> Idem p 547

<sup>22</sup> ORTIZ - URQUIDI, Raúl. Derecho Civil Edit Porrúa, S A México 1984 p 340

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

A diferencia del Derecho Francés, el derecho Español no considera a la venta como translativa de propiedad, sino simplemente como productora de obligaciones.

De la misma definición legal, se deduce así, el Código no dice, en efecto, en el primer artículo dedicado a la compraventa, que el vendedor traslade al comprador la propiedad de la cosa comprada, sino que se obliga a entregar dicha cosa

No se haya incorporado al Derecho Español la moderna doctrina acogida por otras legislaciones de que “el consentimiento que perfecciona el contrato de compraventa transmite al comprador la propiedad de la cosa vendida sin necesidad de que medie la tradición material ”

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

Perfección y consumación de la venta.- La venta se perfecciona por el consentimiento, según acabamos de decir, se consume por la entrega de la cosa y la entrega del precio

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

La entrega del precio íntegro o de parte de él afecta la consumación del contrato pero no su perfección

Quien compra una cosa, mueble o inmueble, no puede ejercitar respecto a ellas todas las acciones inherentes al dominio mientras, en una forma o en otra, no sea puesta a su disposición, pues la distinción entre el perfeccionamiento y la consumación del contrato marca, precisamente, la diversidad de las relaciones de los contratantes entre si y del dueño con respecto a lo que constituye su propiedad.

El contrato de compraventa, como consensual, se perfecciona por el consentimiento en el precio y en la cosa y se consume por la entrega recíproca de uno y otro, transfiriéndose

al comprador el pleno dominio de la cosa vendida, desde cuyo momento cabe ejercitar las acciones que de este derecho se derivan

Basta para que exista el contrato de compraventa, que recíprocamente se obligue al vendedor a entregar una cosa determinada y el comprador a pagar por ella un precio cierto, quedando con esto perfecto el contrato, aún no habiéndose hecho la entrega de la cosa y del precio. El acuerdo posterior, subordinando la entrega del precio a la inscripción de la finca en el Registro a nombre del comprador, no puede interpretarse en el sentido de que no se perfecciona el contrato, cuando no es más que una circunstancia accesorio que integra su consumación

## 1.2 EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN NUESTRA LEGISLACION

### 1.2.1 Concepto y Clasificación

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

“El artículo 2248 ha sido tomado del artículo 2811 del Código de 84, el que a su vez, a través del Código de 70, fue tomado de un artículo del proyecto del Código Civil Español de García Goyena y del Código Civil Francés. Además nuestro citado artículo ha sido tomado del 1323 del Código Civil Argentino y, con esta particularidad que en este último código la compraventa no es translativa de dominio”<sup>23</sup>

El contrato de compraventa está regulado en nuestro Código Civil como el primero de los translativos de dominio, es más, constituye el modo primordial de adquirir en forma derivativa el dominio de las cosas

Su origen y evolución quedó desarrollado en el primer tema de este capítulo así que solo referiré los aspectos generales, no sin antes aclarar que el desarrollo que se haga en el presente punto no tiene como fin el hacer un estudio profundo y pormenorizado de la institución, sino sólo plantear el esquema general para comprender mejor el tema central

Para partir en el estudio de la compraventa debemos de anunciar anticipadamente que se trata de un contrato, debiéndose entender este como el acuerdo de dos o más voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones, tal y como lo precisan los artículos 1792 y 1793 del Código Civil.

Siguiendo a la doctrina francesa, la compraventa regulada por el Código mexicano se perfecciona cuando existe acuerdo de voluntades, es decir, cuando ambas partes se han

---

<sup>23</sup> LOZANO NORIEGA, Francisco op cit. pp. 97 y 98

puesto de acuerdo sobre la cosa y el precio, aún cuando la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho <sup>24</sup>

En términos generales se puede decir que la definición propuesta por nuestro Código es acertada ya que aparte de incluir en ella las dos obligaciones esenciales de las partes, tales como la transmisión de la propiedad de la cosa o del derecho y el pago del precio por el comprador, además comprende la transmisión mediante venta de cosas o derechos

Siendo un poco exigente se puede decir que el único error que se encuentra en la definición propuesta, es la de mencionar que en virtud de la compraventa se transmite la propiedad de una cosa o un derecho, cuando en realidad y para ser exactos, técnicamente respecto de los derechos se transmite la titularidad y no la propiedad. Quizás el legislador se percató de ese leve detalle y no lo consignó así por considerar que se encuentra sobreentendido, sin embargo, la omisión existe y hay que denunciarla. <sup>25</sup>

## CLASIFICACION

La compraventa es un contrato sinalagmático o bilateral en oposición a unilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocos para ambas partes, para el vendedor el de transmitir el dominio de la cosa y para el comprador pagar un precio cierto y en dinero

Es a su vez un contrato oneroso en oposición a gratuito ya que se estipulan derechos y gravámenes recíprocos para las partes. Para el vendedor el provecho es recibir el precio y el gravamen el transmitir la propiedad. Para el comprador el provecho es el adquirir la propiedad y el gravamen tener que pagar el precio

Es pertinente mencionar que no es lo mismo que un contrato sea sinalagmático o bilateral a que sea oneroso, ya que aunque en muchos casos las ideas llegan a coincidir, creando confusión, la bilateralidad de l contrato esta en función de un aspecto jurídico, es decir, si hay o no obligaciones recíprocas para ambas partes, y la onerosidad es un aspecto jurídico distinto basado en criterios netamente económicos, pues se toman en cuenta los gravámenes o cargas y beneficios que recíprocamente pueden otorgarse las partes, por lo que es correcto afirmar que no todo contrato bilateral debe ser forzosamente oneroso, ni todo contrato unilateral forzosamente gratuito, pues hay sus excepciones en ambas combinaciones.

Conforme al artículo 1838 del Código Civil, los contratos onerosos pueden dividirse en conmutativos o aleatorios. Por regla general el contrato de compraventa es un contrato conmutativo, por cuanto que las prestaciones son ciertas y determinadas al otorgar el contrato de tal manera que de dicha certeza y determinación se puede saber inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Ocasionalmente la compraventa es un contrato aleatorio, tal es el caso de la compra de esperanza y se presenta cuando existen prestaciones

---

<sup>24</sup> Art. 2249 Código Civil

<sup>25</sup> En ese sentido lo señala LOZANO NORIEGA, Francisco op cit p 97 y SANCHEZ MEDAL, Ramón Delos Contratos Civiles. Novena Edición. Edit. Porrúa, S.A. México, D.F. p 150

inciertas o indeterminadas, que hacen que dicha incertidumbre o indeterminación no se pueda conceder a ciencia cierta al celebrar el contrato que parte recibirá las ganancias y quien las pérdidas, sino hasta que el acontecimiento del cual dependen se efectúe.

Así por ejemplo, mediante la compra de esperanza se adquieren los frutos futuros que una cosa llegue a producir, corriendo el comprador el riesgo a que éstos nunca se produzcan o no se lleguen a dar, pero pagando siempre su precio, independientemente de que las cosas nunca lleguen a existir. Nuestro Código Civil en su artículo 2309 estatuye que “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.”

Conforme a los artículos 2316, 2317 y 2320 el contrato de compraventa es por regla general consensual y excepcionalmente es formal, es decir, cuando recae sobre bienes inmuebles. Al respecto, el maestro ROJINA VILLEGAS nos dice que “la compraventa es un contrato consensual para muebles y formal para inmuebles. En materia de muebles no se requiere formalidad alguna para la validez del acto, es decir, se aceptan las distintas formas de manifestación de la voluntad dentro del consentimiento tácito o expreso”<sup>26</sup>

Además, el contrato de compraventa es un contrato principal en oposición a accesorio, pues posee autonomía jurídica propia y no depende para su existencia de algún otro contrato u otra obligación preexistente.

En cuanto al tiempo que dura la ejecución del contrato, se puede decir que la compraventa por regla general es un contrato de ejecución instantánea, esto es, que las obligaciones de las partes, o por lo menos la de una de ellas, se ejecuta inmediatamente en un solo momento, a la celebración del contrato. Ocasionalmente el contrato es de ejecución escalonada, es decir, que las obligaciones de las partes o al menos las de una de ellas se ejecuta a intervalos de tiempos, tal es el caso de la compraventa en abonos y la venta por suministro.

Es un contrato consensual en oposición a real, toda vez que no requiere la entrega de la cosa para el nacimiento del contrato, ya que dicha entrega no es un elemento constitutivo para su formación.

Finalmente diré que el contrato de compraventa es un contrato nominado ya que encuentra una reglamentación concreta en la ley. Es un contrato definitivo en oposición a preparatorio y un contrato simple en oposición a complejo.

---

<sup>26</sup> Op Cit p 156

## 1 2 2 Elementos Esenciales del Contrato de Compraventa

El contrato de compraventa como todo contrato debe de contener ciertos elementos para existir, y conforme a la doctrina más generalizada éstos, deben ser el consentimiento y el objeto Así lo dispone el artículo 1794 al señalar “Para la existencia del contrato se requiere I Consentimiento, II Objeto que pueda ser materia del contrato ”

Aún cuando el anterior criterio es el que actualmente impera en la mayoría de las legislaciones y doctrinas, no siempre ha sido así, ya que por lo regular existió confusión al tratar de distinguir los elementos esenciales de los requisitos de validez.

El maestro MANUEL BORJA SORIANO<sup>27</sup> nos expone brevemente cómo es que se han manejado los elementos esenciales del contrato a través de los distintos sistemas jurídicos y de los años, al señalarlos

Código Napoleón “Art 1108 Cuatro condiciones son esenciales para la validez de un convenio el consentimiento de la parte que se obliga, su capacidad de contratar, un objeto cierto que forma la materia de la obligación, una causa lícita en la obligación.”

Proyecto de Código Español (García Goyena) Art 985 Para la validez de los contratos son indispensables los requisitos siguientes 1º la capacidad de los contratantes, 2º Su consentimiento, 3º Objeto cierto que sirva de materia a la obligación, 4º Causa lícita de la obligación y 5º La forma o solemnidad requerida por la ley ”

Código Portugués. “Art 643. Para que el contrato sea valido deben reunirse en él las siguientes condiciones: 1º Capacidad de los contrayentes, 2º Mutuo consentimiento, 3º Objeto posible ”

Códigos mexicanos Teniendo en cuenta éstos antecedentes los autores de nuestro Código Civil de 1870 redactaron el artículo 1395 en éstos términos: “Para que el contrato sea valido, debe reunirse las siguientes condiciones 1º Capacidad de los contrayentes, 2º Mutuo consentimiento, 3º Objeto lícito ”

Nuestro Código de 1884 reprodujo el artículo que se acaba de transcribir con una adición, quedando redactado así: “Art 1279 Para que el contrato sea valido debe de reunir las siguientes condiciones I Capacidad de los contrayentes, II Mutuo consentimiento; III Que el objeto materia del contrato sea lícito, IV Que se haya celebrado con las formalidades externas que exige la ley ”

Como puede apreciarse los criterios ha seguir han sido un tanto dispares y las conclusiones a que se llega, por tanto, distintas, sin embargo, la clasificación que hace

---

<sup>27</sup> TEORIA GENERAL DE LA OBLIGACIONES Edit Porrúa, S A. Décima Edición México, D F 1985 pp 119 y 120

nuestra legislación vigente resulta la correcta, pues distingue técnicamente los elementos esenciales de los requisitos de validez

Hay legislaciones que consideran por otra parte que la solemnidad es un elemento esencial del contrato, sin embargo, "la forma no constituye un requisito de existencia Bonnecase explica que en determinados casos, la técnica jurídica eleva la forma a elemento esencial, como sucede con el contrato de donación en Francia Para nosotros ningún contrato de contenido patrimonial es solemne, por consiguiente, nunca la forma se eleva a la categoría de requisito de existencia."<sup>28</sup>

**CONSENTIMIENTO.** Referente al consentimiento diré que es el acuerdo de voluntades entre el vendedor y el comprador respecto de la celebración de un contrato de compraventa en específico, es decir, que tanto la voluntad del comprador como de la del vendedor deben ir dirigidas precisamente al otorgamiento de ese contrato en lo particular en el que se encuentre totalmente definido el objeto del contrato y donde se abarque la voluntad de uno para vender y transmitir la propiedad de un bien y del otro para adquirirlo y pagar a cambio su precio Si no se cumplen dicho elementos no hay compraventa

Puede haber ausencia de consentimiento y por tanto no existir contrato, cuando se presenta un error en cuanto a la naturaleza del contrato que se va a otorgar, o bien cuando existe un error sobre la identidad del objeto El primer caso tiene lugar, por ejemplo, cuando una de las partes cree adquirir el dominio de la cosa y recibirla por un contrato de donación y la otra cree transmitirlo y entregarla en virtud de una compraventa. El segundo caso se puede presentar cuando el vendedor, verbigracia, cree vender una cosa X y la otra comprar una cosa semejante pero que sin embargo es Y En ambos casos, resulta evidente que no existe conformidad en cuanto al consentimiento que se otorga y por tanto se origina la inexistencia

En ese sentido concluye el maestro MIGUEL ANGEL ZAMORA Y VALENCIA al sostener "Cuando se indica que hay un error en la naturaleza del contrato o en la identidad del objeto, técnicamente lo que falta es la conjunción acorde de voluntades para transmitir la propiedad de determinado bien y entregarlo, a cambio de un precio cierto y en dinero, o sea falta el consentimiento para la compraventa, y por falta de tal elemento no puede existir el contrato "<sup>29</sup>

Finalmente puedo decir que el consentimiento en la compraventa comprende modalidades, subordinándolo a condiciones suspensivas o resolutorias, como ocurre en las ventas con sujeción a ensayo, o muestras, etc , pues válidamente están reguladas en el Código Civil en sus artículos 2257 y 2258

**OBJETO.-** El segundo elemento de existencia del contrato de compraventa es el objeto y presenta mayor interés por su campo de estudio Nuestra actual legislación lo

---

<sup>28</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael op. cit p. 167.

<sup>29</sup> CONTRATOS CIVILES. Edit Porrúa, S A. Tercera Edición México, D F 1989 p 79

contempla como elemento de existencia del contrato al señalar en el artículo 1794 “Para la existencia del contrato se requiere.. II Objeto que pueda ser materia de contrato ”

¿Qué debemos entender por objeto? Antes de responder es necesario distinguir entre el objeto directo del contrato y el de las obligaciones que nacen del mismo. Siguiendo al maestro Borja Soriano<sup>30</sup> debemos concluir que el objeto directo del contrato es la creación o transmisión de obligaciones o derechos y el objeto de las obligaciones es una prestación positiva o negativa traducida en la dación de una cosa, el hecho que debe ejercitar el deudor o la abstención de que está sometido. El objeto de la obligación se considera también como el objeto indirecto o mediato del contrato que la engendra.

El artículo 1824 del Código Civil señala que son objetos de los contratos: I La cosa que el obligado debe dar, II El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Al clasificar el contrato de compraventa señale que pertenecía a los contratos sinalagmáticos o bilaterales y en esa medida produce obligaciones recíprocas para ambas partes. Por tal motivo, hay un doble objeto, es decir, debemos estudiar por una parte la cosa o el derecho respecto de la obligación del vendedor y el precio respecto de la obligación del comprador.

Por lo que hace a las cosas que pueden ser objeto del contrato de compraventa, el artículo 2248 no establece regla especial alguna que desvirtúe o modifique los principios establecidos en la teoría general del contrato, debiendo aplicar, en consecuencia, el artículo 1825 del Código Civil, que dispone: “La cosa objeto del contrato debe 1º Existir en la naturaleza, 2º Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3º Estar en el comercio.

“La cosa objeto del contrato de compraventa debe ser posible físicamente, es decir, debe existir en la naturaleza o ser susceptible de existir cuando se trate de cosas futuras. Es inexistente, por consiguiente, la compraventa que se refiera a cosas que no existan y que no puedan llegar a existir. Pero es existente la compraventa que se refiera a cosas futuras, susceptibles de existir.”<sup>31</sup>

Conforme al artículo 1826 del Código Civil, no es necesario que las cosas existan en la naturaleza precisamente en el momento en que se otorga el contrato de compraventa, sino basta que en un momento futuro estén llamadas a existir para que el contrato exista válidamente y produzca todos sus efectos.

Ahora bien, ¿Qué pasa cuando al celebrar el contrato no existe la cosa? La causa de que la cosa no exista puede presentarse porque nunca haya existido o bien, porque habiendo existido, se haya perdido totalmente. En uno y otro caso el resultado es el mismo, ya que no existiendo objeto que pueda ser materia del contrato, éste es inexistente.

---

<sup>30</sup> Op Cit pp 138 y 139.

<sup>31</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael op cit p 171.

Según el artículo 2021 del Código Civil, “La pérdida de la cosa puede verificarse, I Pereciendo la cosa o quedando fuera del comercio, II Desapareciendo de modo que no se tenga noticias de ella o que, aunque se tenga alguna, la cosa no se pueda recobrar ”

Puede presentarse el caso de que sólo la cosa pereció parcialmente al celebrarse el contrato. La solución no se antoja similar a la anterior pues las hipótesis son distintas. Entonces, ¿La venta existe?, admitiendo que existe, ¿Es válida o es nula?, si es nula, ¿Qué clase de nulidad hay?, y si es válida, ¿Qué acción tiene el comprador contra el vendedor?

Nuestro Código Civil vigente no da una respuesta expresa a dicho planteamiento como si lo hacía el Código de 1884 en su artículo 2836 al disponer este: “Si la cosa vendida solamente hubiere perecido en parte, tendrá el comprador la elección de rescindir el contrato o de aceptar la parte restante, reduciéndose proporcionalmente el precio a juicio de peritos, salvo convenio en contrario ”

Es decir, el Código de 84 resolvía que la venta era válida, pues al otorgar al comprador a su elección una acción rescisoria y la cuanti minoris, presuponia que estaba hablando de un contrato válido, pues solo se pueden rescindir los contratos válidos.

Dado que nuestra actual legislación no reproduce dicha regla y siguiendo la teoría general de las obligaciones y de los contratos, debemos concluir que la compraventa en cuestión es nula ya que existe un vicio de la voluntad en el consentimiento del comprador. Hay un error determinante del comprador sobre la cosa materia del contrato, pues se supone que si el comprador hubiera conocido la pérdida parcial de la cosa, no hubiera otorgado el contrato.

Resulta obvio que la anterior solución es aplicable cuando el comprador no conoció el estado de la cosa al celebrar el contrato, pues de lo contrario la venta sería totalmente válida y no habría lugar ni si quiera a la rescisión, pues el comprador tenía pleno conocimiento del estado de la cosa y así decidió celebrar el contrato.

Sobre el porque no estamos ante un caso de rescisión equitativa del precio como lo establecía nuestro anterior Código Civil, el maestro Rojina Villegas nos dice

“La rescisión siempre supone una causa posterior a la celebración del contrato, que impide su cumplimiento, nunca una causa anterior, porque si así fuera, se convertiría en vicio y motivaría la nulidad. En el caso de perecimiento parcial anterior a la compraventa, no hay un hecho posterior a la celebración del contrato. Justamente estamos razonando para diferenciar la pérdida parcial anterior de la posterior, y así lo dice el Código vigente, y todas las legislaciones, pero en el perecimiento parcial anterior, hay una causa de nulidad, porque indiscutiblemente existe error.”<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Idem pp 179 y 180

Por lo que hace a la pérdida parcial o total de la cosa después de la celebración del contrato, la solución no implica problema alguno, ya que al existir plenamente el objeto a la celebración del contrato, éste es existente y válido pues han operado todos sus efectos al otorgamiento. Lo que debemos determinar más bien, es el problema relativo a quién de las partes sufre la pérdida de la cosa, debiendo para ese fin aplicar los artículos 2017, 2018, 2022 y 2026 del Código Civil, de donde se sigue que no habiendo culpa o negligencia de alguna de las partes, la pérdida debe sufrirla el comprador quien ya es el dueño, aplicando la máxima *res perit domino*, caso contrario debe soportar la pérdida el que dio causa a ella.

Mencione que el objeto de la compraventa puede ser tanto la cosa que existe en la actualidad como aquella que sea susceptible o este llamada a existir, es decir, “las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato”

Hablando de cosas futuras se pueden presentar varias situaciones.

a) Compra de esperanza donde el comprador celebra un contrato aleatorio y adquiere por un precio, una expectativa de derecho. En este caso, el contrato es existente aún cuando la cosa no llegue a existir. El comprador asume el riesgo de que la cosa no exista y sin embargo, subsiste su obligación de pagar el precio. Esta situación está regulada en nuestro Código Civil en sus artículos 2309 y 2792, los cuales disponen

Art 2309 - “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 artículo relativo a la compra de esperanza.”

Art 2792 - “Se llama compra de esperanza el contrato que tiene por objeto adquirir, una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir, o bien, los productos inciertos de un hecho, que puedan estimarse en dinero. El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a darse los frutos o productos comprados”

b) Una segunda y muy distinta situación se presenta en la llamada venta de cosa esperada en la que el contrato en sí depende de una condición suspensiva consistente en la existencia de la cosa, es decir, en este contrato el que la cosa llegue a darse constituye en sí, una condición suspensiva para la existencia del contrato, pues de no verificarse dicho acontecimiento el contrato no nace.

c) El tercero y último caso se presenta a propósito de venta sobre cosas futuras sujetas a plazo. “En esta hipótesis se conviene que en un plazo determinado se entregarán las mercancías, objetos o bienes que aún no existen, pero que serán manufacturados. Esta es la forma corriente de la mayoría de los contratos sobre mercancías futuras. En el momento de celebrarse el contrato la cosa no existe pero se señala un plazo para su entrega. Dada la naturaleza de esa modalidad, el contrato se ha formado y simplemente sus efectos quedan diferidos a la llegada del término. En el caso de incumplimiento, si las cosas no llegan a elaborarse, se originarán las dos acciones de todo incumplimiento, es decir, la rescisión con el

pago de daños y perjuicios o bien el cumplimiento de las prestaciones, con el pago también de los daños y perjuicios moratorios”<sup>33</sup>

Siguiendo con los elementos que debe satisfacer la cosa para poder ser considerada como objeto del contrato de compraventa, se requiere que está sea determinada o determinable en cuanto a su especie, es decir, que al celebrarse, debe hacerse constar las características que identifiquen la cosa en cuanto a su individualidad

Sin embargo, no es indispensable que la cosa se determine en el acto mismo de la celebración del contrato, pues basta con que sea determinable, es decir, que pueda determinarse durante la vigencia del contrato por elementos propios y donde se definan el monto de las prestaciones

En esa medida, cuando resulta imposible la determinación de la cosa en los términos anteriores, el contrato será inexistente en los términos de los artículos 1794 fracción I, 1828 fracción II y 2224 del Código Civil

Además que la cosa objeto del contrato debe existir en la naturaleza y ser determinable en cuanto a su especie, debe también estar en el comercio, pues así lo indica en su tercer numeral el artículo 1825 del Código Civil

El artículo 747 del Código citado dispone que “pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio,” y el 748 aclara que “las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.”

Las cosas que por su naturaleza esta fuera del comercio son aquellas que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente y por disposición de la ley los que ella declare irreductibles a propiedad privada<sup>34</sup>

El maestro Lozano Noriega nos dice

“Dos criterios se siguen para determinar si la cosa esta en el comercio, por exclusión, la regla es que toda cosa que puede ser apropiable esté en el comercio No lo están cuando, naturalmente, no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente y cuando la ley expresamente determina que no pueden ser poseídas, apropiadas por un solo grupo En el primer caso se trata de una cosa que esta fuera del comercio por su naturaleza En el segundo caso se trata de una cosa que esta fuera del comercio por determinación de la ley”<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael Idem pp. 183 y 184

<sup>34</sup> Art 749 del Código Civil.

<sup>35</sup> Op Cit p 117

Respecto del derecho que también puede ser objeto del contrato solo debe decirse que por regla general todos los derechos pueden ser objeto del contrato de compraventa y más si tienen un carácter económico. Como excepción, solo los derechos políticos, los eminentemente personales y los inalienables no pueden ser objeto de la venta.

Finalmente y por lo que hace a los elementos de existencia, diré que siendo la compraventa un contrato bilateral conforme al artículo 2248 del Código Civil, también impone como objeto a las obligaciones del comprador el pagar un precio que de acuerdo a la legislación civil debe ser cierto y en dinero.

El precio es una suma de dinero que el comprador se obliga a entregar a cambio de la transmisión de la propiedad de la cosa, y necesariamente deberá consistir en una suma de dinero.

Al establecer en nuestra legislación civil que el precio es cierto, en realidad involucra varios elementos de definición. En principio, por precio cierto se entiende precio verdadero, es decir, el precio real, efectivo y no simulado o ficticio, “debe fijarse una cantidad que equivale al precio con la intención en los contratantes que esa cantidad sea efectivamente pagada por el comprador al vendedor, con la intención de que el vendedor exija del comprador el pago del precio”<sup>36</sup>

El maestro Zamora y Valencia señala “que el precio sea cierto significa que debe de ser matemáticamente determinado o determinable. Si no existe la posibilidad de determinar exactamente el precio, no habrá compraventa por falta de objeto y lógicamente por falta de acuerdo de voluntades respecto de él”<sup>37</sup>

También existe relación del precio cierto con el concepto de precio justo. Este concepto de precio justo está en oposición a precio vil; esto es, un precio sumamente reducido que no guarda equivalencia con el valor de la cosa. En esa forma el precio cierto se entiende como una total identidad entre el valor de la cosa y el valor que se da a cambio de ella.

Por lo que hace al otro requisito que debe satisfacer el precio y que se refiere a que este debe ser en dinero, puedo decir que es el signo distintivo de la compraventa de otros contratos translativos de dominio; principalmente con el de permuta.

El artículo 2250, habla de esta distinción numeraria al señalar “si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor a la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será permuta”.

---

<sup>36</sup> Ibidem p 120

<sup>37</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Contratos Civiles Tercera Edición Edit. Porrúa. S.A. México. D.F. p 80

Ahora bien, que el precio sea en dinero quiere decir que se pacte en moneda conforme a la Ley Monetaria, es decir, que tenga poder liberatorio respecto a la suma acordada

### 1 2 3 Requisitos de Validez del Contrato de Compraventa

El artículo 1795 del Código Civil establece en forma negativa los requisitos de validez de todo contrato al señalar

Art 1795 - El contrato puede ser invalidado:

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

Respecto del segundo y tercer numeral no existe ninguna regla especial al contrato de compraventa, por tanto le son aplicados todos los principios sancionadas en el Código o propósito de la Teoría General de la Obligaciones

En cuanto al cuarto requisito relativo a la forma sólo debe reiterarse lo expuesto en el capítulo referente a la clasificación del contrato en formal y consensual. Excepcionalmente es formal, esto es, cuando recae sobre inmuebles

Finalmente y por lo que hace a la capacidad para otorgar el contrato de compraventa, nuestro Código vigente establece una serie de preceptos que van del artículo 2274 al 2282 que se refieren a este punto y en los que en forma precisa se regulan los requisitos para otorgar el contrato de compraventa, las prohibiciones para vender así como los requisitos para comprar

Solo falta agregar en este punto que la falta de uno de los requisitos anteriores invalida el contrato, produciendo la nulidad del mismo, conforme a los artículos 2225, 2226, 2227, 2228, 2230 y 2233 del Código Civil

### 1 3 EL ASPECTO TRANSLATIVO DE PROPIEDAD COMO ELEMENTO CONTRACTUAL

Quedo dicho en el artículo 2248 del Código Civil establece y define los elementos esenciales del contrato de compraventa al precisar que "Habrán compraventa cuando uno de

los contratantes (llamado vendedor) se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez (llamado comprador) se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero”

Ahora bien, de los elementos esenciales conceptualizados anteriormente y para precisar la naturaleza jurídica del contrato de compraventa con reserva de dominio, necesario resulta desarrollar el aspecto translativo en la compraventa, es decir, debemos definir con claridad si la transmisión de dominio resulta un efecto o una obligación derivada del contrato, así como si la transmisión es un elemento esencial, natural o accidental de la contratación

Siendo en nuestro derecho la compraventa de carácter bilateral, impone obligaciones recíprocas para las partes. Dentro de este conjunto de obligaciones, la primera que se impone al vendedor es la que interesa para el desarrollo de este punto, es decir, la de transferir el dominio de la cosa.

La confusión que se presenta en las cuestiones planteadas anteriormente tienen su fundamento en el poco o nulo conocimiento de los antecedentes históricos y legislativos que preceden a los actuales sistemas jurídicos, por tanto, para encontrar dicha justificación debemos comenzar con tal desarrollo

### 1.3.1. Antecedentes Históricos

Siguiendo los antecedentes y evolución del concepto translativo, recordemos que en el Derecho Romano la compraventa no fue translativa de dominio, pues era una convención en la que el vendedor se obligaba a entregar una cosa y a garantizar su posesión pacífica, en tanto que el comprador a pagar un precio, por lo que la compraventa romana, era un contrato meramente obligatorio.

No es que la venta romana considere en algún momento la transmisión de propiedad de la cosa, sino que para ello resulta insuficiente la simple convención, es necesario la entrega de la cosa con el fin de transferir el dominio. La entrega no es un efecto puramente personal, sino que su ejecución implica la intención de transmitir.

El antiguo derecho español que es de fuente romanista reproduce fielmente el principio fundado en la tradición en donde la transmisión de la propiedad opera mediante la entrega de la cosa, es decir, es de carácter obligacional y no como en nuestra actual legislación por el simple acuerdo de voluntades.

Los autores españoles sistematizan el estudio de la transmisión de la propiedad y hacen una clara distinción entre el contrato, al cual denominan título, y la transmisión en sí, que recibe el nombre de modo, como ejemplo cabe citar a CASTAN TOBEÑAS que señala: “Los autores patrios suelen encabezar el estudio de los modos de adquirir el dominio con la famosa (cuando ya anticuada en otros países) cuestión del modo y del título de adquirir el dominio, que más bien que a la categoría general de la adquisición de éste, debería de

corresponder a la doctrina de los modos derivativos y especialmente a las adquisiciones por transmisión inter vivos. Reduce dicho problema a determinar si basta para la transmisión y adquisición del dominio y demás derechos reales el mero contrato o acto constitutivo título, como sucede cuando se trata de derechos de obligación o es necesario, además, alguna otra formalidad o requisito”<sup>38</sup>

Quedo precisado en el primer punto de este capítulo, que los redactores del Código Napoleón de 1804 se apartaban notablemente de este principio y consagran por el contrario el criterio consensualista para la transmisión de propiedad, en cuya virtud, el mero consentimiento de las partes al otorgar la venta pueden operarla, desde el momento en que la obligación del vendedor debe cumplirse, aún antes de la entrega efectiva de la cosa.

Luego entonces, el papel que juega la entrega en este sistema es para dar posesión al comprador con sus obvias consecuencias, pero no para convertirle en propietario, por lo que la venta en este sistema produce efectos reales

Los textos del Código Francés son muy notorios al respecto. Según el artículo 711 “la propiedad de los bienes se adquiere y transmite por efecto de las obligaciones” En el artículo 1138 agrega que “la obligación de entregar la cosa vuelve al acreedor propietario y pone la cosa a su riesgo desde el momento en que debió entregarse, aunque la transmisión no se hubiere efectuado, siempre que el deudor no se haya constituido en mora, en cuyo caso los riesgos de la cosa continúan a su cargo” En materia de compraventa dice el artículo 1583 que “es perfecta entre las partes, y la propiedad es adquirida por el comprador, desde que haya acuerdo sobre la cosa y el precio, aunque la cosa no haya sido entregada ni el precio pagado”

Sobre el verdadero origen de la adopción de dicho sistema, el maestro ARTURO BARCIA LOPEZ, nos señala “se debe, por un lado a las prácticas consuetudinarias, que fueron desvirtuando en la realidad, por medio de ficciones convencionales, la exigencia de la tradición, y por otro la influencia de la filosofía racionalista e individualista que inspiró ya, a Domat, en el antiguo derecho, y sobre todo a la Revolución Francesa y a los autores del Código Napoleón”<sup>39</sup>

### 1 3 2 Análisis de los Sistemas Translativos

Anticipadamente señalaré que las numerosas definiciones de los Códigos y autores proponen a propósito de la compraventa con reserva de dominio, se fundan en un punto esencial o rango distintivo que los caracteriza y es el de diferir o aplazar la transmisión de la propiedad de la cosa vendida, al momento en que el comprador pague el precio

---

<sup>38</sup> CASTAN TOBEÑAS. José. Derecho Civil Español. Común y Foral. Volumen I. Tomo II. Edit. Reus. S. A. Madrid 1964 p. 188

<sup>39</sup> Revista La Ley. Transferencia de la propiedad y de los Riesgos en la Venta de Cosas Fungibles. Buenos Aires Argentina. 7 de abril de 1955. Tomo 78. p. 1

Es importante destacar el hecho de que si existe reserva no importa el sistema translativo que se invoque, pues en uno y otro caso dicho efecto translativo no se produce a la celebración del contrato ni aún verificándose la entrega material de la cosa, es decir, operando la tradición, pues en ambos, la translación surtirá efecto hasta que el comprador liquide el precio, ya que ha sido la manera en la que han contratado las partes.

Por tal motivo, es conveniente formular para una mejor comprensión de la naturaleza y fines del pacto de reserva, dado su íntima conexión con la transmisión de la propiedad en la compraventa, algunas consideraciones sobre este fenómeno jurídico, con arreglo a los sistemas o construcciones que sobre el particular han surgido

No podemos plantear el verdadero problema que entraña la construcción de dos sistemas distintos a propósito de la transmisión de propiedad, sin antes reconocer que la compraventa tiene una finalidad eminentemente translativa de dominio, pues esto resulta congruente con su naturaleza jurídica y con la intención de las partes

Sería absurdo imaginarnos que el comprador al otorgar el contrato no tuviera contemplado adquirir la propiedad de lo que compra, pues en el mayor de los casos el precio que paga representa el valor de lo que recibe a cambio, resultando indispensable asociar el concepto de la venta con el de la transmisión de la propiedad

No podemos separar entonces la noción del contrato de compraventa, del fenómeno translativo que conlleva, ya que en todo caso solo existe la posibilidad jurídica que se efectúen en distinto momento, siendo que este aspecto translativo finalmente debe realizarse conforme a la voluntad de las partes

Es claro que el acuerdo de voluntades resulta suficiente para que nazca a la vida jurídica el contrato de compraventa, sin embargo, ¿lo es también para que dicho contrato produzca todos sus efectos y consecuencias, o tiene ello lugar con posterioridad al mismo?

Dos sistemas antagónicos ofrecen dar la solución al anterior cuestionamiento y tratan de determinar al momento en que se producen los fines y consecuencias del contrato como lo es la transmisión de dominio de la cosa como objeto del contrato, asignándose, en ambos casos, naturaleza consensual para el nacimiento del contrato

El primero de ellos es el llamado Sistema Francés o translativo por mero consentimiento que sigue el principio de simultaneidad entre el nacimiento del contrato y la producción de efectos como la transmisión de propiedad. El segundo denominado Sistema Romano u Obligacional, alcanza su mayor representatividad mediante el principio de la tradición y se distingue substancialmente del anterior, en que se considera un distinto momento para que opere la transmisión de propiedad respecto del nacimiento del contrato

### 1 3 2 1. Sistema Francés o Translativo

En este sistema tanto el nacimiento y perfeccionamiento del contrato de compraventa así como la transmisión del dominio de la cosa del vendedor al comprador tiene lugar en un mismo momento, es decir, al otorgar las partes su consentimiento para la producción del contrato, simultáneamente lo están haciendo para la producción de consecuencias como lo es la transmisión de la propiedad. La venta tiene pues, efecto translativo inmediato, y el simple acuerdo entre las partes produce automáticamente la transmisión.

La transmisión de propiedad resulta entonces, dentro de este sistema, un mero efecto o consecuencia del mismo contrato

El Derecho Francés, como señale anteriormente, es el precursor de este sistema y muchas legislaciones como la nuestra siguen la dirección por él planteada. Nuestro Código de 1928 reproduce el carácter Translativo, principalmente en sus artículos 1796, 2014, 2015 y 2249 como se expondrá posteriormente

No obstante lo claro y familiarizado que puede resultarnos este sistema, existen severas críticas a su construcción técnica basadas en los siguientes puntos

“1° A diferencia del derecho creditorio, solo existen entre las partes, el derecho real por su esencia es “erga omnes” No se concibe un derecho de propiedad que no pueda oponerse a terceros. Por ello el solo consentimiento puede crear vínculos personales de obligación, entre acreedor y deudor, pero no vínculos reales, que a todos afectan y deben respetar. Es necesario que estos se exterioricen y revelen por actos sensibles, exteriores y públicos

2° La cosa que se convierte en transmitible es posible que no lo sea en realidad y la misma cosa puede ser vendida a dos personas diferentes. Si el contrato es suficiente, sin ningún signo exterior de la transferencia, el segundo comprador podría de buena fe transferir a otro la propiedad de la cosa que así sucesivamente iría pasando a terceros

3° Por la naturaleza de las cosas, por simple lógica, por un sentimiento espontáneo de justicia, por interés de la seguridad en las relaciones privadas, de la cual depende la prosperidad general, se comprende que el derecho real debe manifestarse por otros signos, diferentes a los del derecho personal, y tan visibles y públicos como sea posible. No se concibe que una sociedad este obligada a respetar un derecho que no conoce. Este es el gran principio de la tradición que la sabiduría de los romanos estableció y que las legislaciones posteriores reconocieron.”<sup>40</sup>

### 1 3 2 2 Sistema de la Traditio o Meramente Obligacional

---

<sup>40</sup> BARCIA LOPEZ. Arturo, citando a DeImacio Vèlez Sàrsfield op cit p 2

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

El fenómeno translativo de dominio no depende de la conclusión del contrato en sí, sino de un momento o acontecimiento ulterior como lo es la entrega o tradición de la cosa. Contrariamente al sistema del mecanismo francés, en éste, la transmisión de la propiedad no opera por el mero consentimiento de las partes, no obstante su carácter consensual, sino por la entrega efectiva de la cosa.

Lo que convierte en dueño al comprador no es ni el acuerdo de voluntades, ni un mero efecto contractual, sino la tradición de la cosa. Es por eso que se denomina igualmente sistema obligacional, porque el acuerdo de voluntades al concertar el negocio jurídico no produce sino obligaciones exclusivamente para las partes y nunca el referido efecto translativo.

Es en el momento de la entrega que ha de tener jurídicamente el vendedor la facultad de disponer de la cosa y no como en el primer sistema al momento de la celebración del contrato, de donde resulta congruente la validez de la venta de cosa ajena.

La finalidad y naturaleza de la entrega es distinta en ambos sistemas pues en el francés tiene como objeto en poner en posesión material de la cosa a su dueño para su uso y disfrute, en tanto que en la tradición tiene un sentido más trascendente como lo es el transmitir al comprador la propiedad de la cosa. La entrega, pues, no es un simple dar, es un dar que en el fondo abriga y se traduce en un aspecto translativo.

Así, en ambos sistemas se construyen consecuencias diversas dependientes del momento en que opera la transmisión ya que mientras en el sistema francés, por efectos del contrato el comprador se hace dueño, y con ello, aún sin hacer entrega material de la cosa el vendedor ya no puede disponer en forma alguna del bien, y aún sin haber recibido materialmente la cosa el comprador en su calidad de propietario debe soportar la pérdida fortuita de la cosa, en el sistema obligacional o de la tradición, contrariamente, al no transmitir el contrato directa o inmediatamente el dominio al comprador, permanece el vendedor en calidad de propietario hasta el momento de la tradición, con sus correspondientes variantes respecto de la transmisión de los riesgos.

### 1.3.3 Nuestro Derecho Positivo en Relación con los Sistemas translativos

Código de 1870. El legislador del Código Civil de 1870, acoge el sistema francés en su artículo 1552 el cual nos dice.

“Art 1552.- En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la transación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario ”

Código de 1884 El Código de 1884 en su artículo 1436 transcribe literalmente lo que estableció el 1552 del Código de 1870

Nuestro Código Civil de 1928 consagra el sistema translativo de propiedad conforme al sistema francés, es decir, que el mero consentimiento entre comprador y vendedor sobre el objeto y fines del contrato producen simultáneamente la transmisión de la propiedad El artículo 2249 del citado cuerpo legal precisa 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”, y si bien no indica en forma directa la transmisión del dominio, éste se sobreentiende, máxime que el artículo 2014 del Código Civil, que es un precepto general, corrobora la interpretación en dicho sentido

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

Confirma el carácter translativo y no obligacional de la venta en nuestra legislación civil, la circunstancia de que la venta de la cosa ajena es nula, pues así lo disponen los artículos 2269 y 2270, ya que como quedo asentado, en el sistema de la tradición no se justifica en forma alguna dicha sanción de nulidad

Ahora bien, por lo que hace a la compraventa regulada por la legislación mercantil debemos señalar que nuestro Código de Comercio no proporciona los elementos necesario para precisar a ciencia cierta a que sistema translativo se apegas, ya que aunque contiene ciertas disposiciones que definen que es la compraventa mercantil y la manera en que funciona, no menos cierto es que no expresa en que momento se opera la transmisión del dominio en favor del comprador de las cosas vendidas

El artículo 373 del referido Código confirma el fenómeno de que la compraventa quedara perfeccionada por el consentimiento de las partes, sin embargo, la consensualidad no es bastante para resolver el problema, ya que como quedo apuntado, tanto en el sistema translativo como el de la tradición se parte del principio de que la perfección del contrato por el mero consentimiento o acuerdo de voluntades

No puede afirmarse tampoco que el legislador del Código de Comercio planteó la misma fisonomía que el legislador del Código Civil ya que no se encuentran principios o conceptos que avalen el criterio translativo de la venta por el mero consentimiento sino que únicamente se limitan a coincidir sobre la base del aspecto consensual Sin embargo, existen diferencias en disposiciones que podrían presumir

divergencia en cuanto a criterios de aplicación respecto al fenómeno translativo de dominio entre la compraventa mercantil y civil

Sirve como ejemplo a lo anterior el hecho de que en el Código de Comercio no existe referencia alguna, como si la hay en el Código Civil, a los efectos de nulidad en la venta de cosa ajena, pues como ya se dijo en un sistema translativo se justifica, sin embargo, la legislación mercantil solo se limita a señalar en el artículo 384 que el vendedor queda obligado a la evicción y saneamiento, lo que presupone un contrato válido

Ahora bien, al tenedor del primer párrafo del artículo 377 del Código de Comercio, me atrevería a sostener que nuestra legislación mercantil vigente sigue el sistema de la tradición, pues dicho precepto otorga a nuestra compraventa mercantil el carácter de negocio puramente obligacional. En efecto, dicho precepto establece “Una vez perfeccionado el contrato de compraventa, las pérdidas, daños o menoscabos que sobrevinieren a las mercancías vendidas serán por cuenta del comprador, si ya le hubiere sido entregadas real, jurídica o virtualmente, y sino le hubieren sido entregadas ninguna de estas maneras, será por cuenta del vendedor”

Analizando el precepto a la luz de los razonamientos vertidos, se debe concluir que al comprador se le considera dueño de las mercancías vendidas, con la aplicación de la máxima *res perit domino*, por la entrega real, jurídica o virtual que se le haga, y solo en esa medida, por efectos y desde el momento de la tradición se le tiene como adquirente de la propiedad de la cosa, es decir, que le ha sido transmitido su dominio, corriendo por su cuenta los referidos daños o menoscabos

Como se aprecia, parece ser que los redactores del Código de Comercio se apegaron al sistema de la tradición respecto a la transmisión de la propiedad en el contrato de compraventa, pues resultaría sin sentido el pretender encuadrar el anterior criterio dentro del sistema translativo en base a los mismos preceptos del Código

#### 1.3.4 NATURALEZA JURIDICA DEL ASPECTO TRANSLATIVO DE PROPIEDAD EN LA COMPRAVENTA DE NUESTRO DERECHO POSITIVO

Solo me resta exponer en la parte final de este capítulo cual es la naturaleza jurídica que tiene el aspecto translativo de propiedad en el contrato de compraventa regulado por nuestro Código Civil de 1928, es decir, trataremos de definir el fenómeno translativo es en la compraventa un elemento de su esencia, o si por el contrario es de su naturaleza, para así poder entender los alcances que el pacto de reserva posee

Sobre este punto existe aún en la doctrina nacional opiniones encontradas, pues hay quienes afirman que dicho fenómeno translativo es circunstancial a la compraventa y que en

esos términos es un elemento de su esencia, ya que sostienen, no puede imaginarse que en una compraventa las partes no busquen como fin último dicha transmisión

Sin embargo, desde mi punto de vista, considero que tales razonamientos no tienen fundamento jurídico, ya que si bien es cierto las partes al contratar buscan la una adquirir y la otra transmitir, no menos cierto resulta que dicho elemento translativo no puede considerarse como esencial en la compraventa, pues de lo contrario no podría entenderse que las partes, al momento de contratar, subordinaran ese aspecto translativo a un acontecimiento o término futuro, lo cual resulta legalmente imposible

Una vez que se ha aceptado en nuestro derecho la transmisión de la propiedad es un efecto del contrato queda por concluir si es esencial o natural al mismo. De aceptar que es un elemento esencial no serían posibles las figuras jurídicas tales como la compraventa con reserva de dominio, la compraventa de esperanza y la compraventa de cosa futura, porque como es sabido y lo establece nuestro Código, la transmisión de la propiedad difiere, en cuanto a tiempo de la celebración del contrato, desvinculando el contrato de la transmisión. Dado que existen contratos en los que no se transmite la propiedad a su celebración, se debe entender que no es esencial al momento de la celebración del contrato la transmisión de la propiedad

Se puede sostener que la transmisión de la propiedad es un efecto natural del contrato de compraventa

Ala celebración del contrato se transmite la propiedad, pues la transmisión es propia de la naturaleza del contrato. Por otra parte, no es necesario establecer expresamente la transmisión de la propiedad en el contrato mismo, ya que los efectos translativos de dominio producen consecuencias desde el momento mismo de la celebración

Esto no quiere decir que dicha transmisión pueda diferirse a un momento distinto a la celebración del contrato pues como ha quedado asentado al momento de estudiar el derecho francés, la transmisión de la propiedad puede diferirse por la voluntad de las partes contratantes a un momento distinto de la celebración del contrato de compraventa

Por lo anterior, debe concluirse que la idea sustentada desde la doctrina de Bonelli, en el sentido de que la transmisión de la propiedad es un elemento de la esencia de la compraventa, resulta carente de fuerza legal, pues se ha demostrado y con razón, que dicha transferencia no es de la esencia sino de la naturaleza del contrato, pues incluso en nuestro Código vigente, donde la transmisión de la propiedad opera por simple acuerdo de las partes, existen ventas no inmediatamente translativas de propiedad: las ventas de cosas que se gustan, pesan o miden (art 2257), venta con reserva de dominio (art 2312), ventas sujetas a condición o plazo, venta de géneros, venta de cosas futuras, etc

## CAPITULO II

### CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

#### 2.1 NOCION Y CONCEPTUALIZACION

Establece el artículo 2312 del Código Civil

“Art 2312 Puede pactarse validamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado ”

Nuestro Código Civil regula en el capítulo relativo a las modalidades del contrato de compraventa, la llamada compraventa con reserva de dominio, que como su nombre lo indica es un pacto agregado a una compraventa lisa y llana, pero con la salvedad de que la obligación principal del vendedor, es decir, la de transmitir la propiedad de la cosa al comprador, se encuentra supeditada o aplazada a una condición suspensiva que según nuestra legislación positiva consiste en el pago total del precio

A reserva de ampliar dicha Conceptualización cuando toque más adelante la construcción técnica del pacto, es importante de inicio precisar que en el pacto de reserva existe una compraventa en la que una de las obligaciones de las partes, es decir, la obligación de transmitir la propiedad a cargo del vendedor, se haya diferida hasta la realización de una condición suspensiva que se encuentra delimitada por un plazo, es decir, existe “un acontecimiento futuro, ya que concede un plazo a pagar El hecho de conceder un término al comprador no le priva a esta modalidad de su carácter de condición, porque el pago mismo en sí es un acontecimiento incierto que podría realizarse o no

En otras palabras, se trata de una condición suspensiva que debe verificarse dentro de un cierto plazo ”<sup>41</sup>

Existe consenso en la doctrina de que la condición suspensiva del pago del precio fijado por el legislador no es la única posible, sino de acuerdo al principio de la autonomía de la voluntad que faculta a las partes a incluir cualquier estipulación que no atente contra el derecho o las buenas costumbres, puede validamente hacerse depender la transmisión de propiedad a cualquier otro acontecimiento futuro e incierto fijado por las partes, sin embargo, en el presente trabajo y para efectos de claridad siempre se identificara la condición con el pago del precio, pudiendo existir, como ya se apuntó, otros acontecimientos que funjan como condición

Cuando se analizo en el capítulo anterior el efecto translativo en la compraventa, se concluyó que éste era un fenómeno natural del contrato y que en el común de los casos

---

<sup>41</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael. op cit. p 361

dicha consecuencia se producía a su perfeccionamiento, sin embargo, el pacto de reserva es una excepción al anterior principio

Ahora bien, cabe aclarar que dicha institución no es la única válidamente permitida o reconocida para diferir la transmisión de propiedad a un momento distinto del otorgamiento del contrato, pues existen figuras tales como la compra de esperanza, venta de cosas futuras, compraventa de cosas indeterminadas o sujetas a modalidades de termino y condición que igualmente aplazan la transmisión de propiedad a un momento o acontecimiento posterior al perfeccionamiento del contrato, según el caso

Como quiera que sea, el principio de la autonomía de la voluntad juega un papel sumamente importante en el pacto a estudio, ya que por una parte es en razón de ese principio que las partes pueden válidamente adicionar a un contrato de compraventa liso y llano, el aplazamiento de la transmisión de la propiedad de la cosa vendida, aún en el caso de que las partes hayan convenido sobre la cosa vendida y el precio, y por otra, por el principio de la autonomía de la voluntad, las partes pueden establecer voluntariamente que acontecimiento futuro e incierto será considera para que de cuya realización se produzcan las consecuencias de la transmisión de propiedad en favor del comprador.

## 2 1 1 Justificación, Utilidad y Reconocimiento del Pacto

Mucho se ha escrito sobre el pacto de reserva en diversos sistemas jurídicos contemporáneos y más son las cuestiones y problemáticas que aún se plantean sobre este punto. No obstante ello, actualmente resulta innecesario tratar de justificar dentro de la lógica jurídica la validez del pacto o su eficacia ya que la conclusión a la que llega la doctrina, las decisiones de los tribunales y las legislaciones, es a reconocer la validez a plenitud en casi todos los países del mundo, pues por una u otra causa, ha representado un fenómeno particularmente moderno y de extraordinaria trascendencia

Jurídicamente el pacto de reserva no requiere justificación alguna ya que nuestro Código Civil expresamente lo reconoce y reglamenta su aplicación, sin embargo, en la práctica, en la vida comercial, en el mundo de las transacciones, encuentra plena justificación en la utilidad misma que aporta a los contratantes

En efecto, la reserva de dominio es uno de los instrumentos más difundidos, más sencillos y menos costosos que da seguridad y garantía a los derechos del vendedor, pero a su vez, constituye un mecanismo eficaz para que el comprador reciba los beneficios inmediatos de la posesión de la cosa, comenzando a gozarlos antes de desembolsar la totalidad del precio

Sin embargo, como más adelante desarrollare, la reserva de propiedad adolece de algunos defectos e inconvenientemente en su construcción técnica, por ello, podemos decir,

se encuentra en etapa de transición y consolidación, no obstante tantos años que han transcurrido desde su aparición

No resulta exagerado el afirmar que en su contenido se vinculan una serie de principios jurídicos y económicos. Desde el punto de vista jurídico ofrece ciertas garantías tanto al vendedor como al comprador. Al primero, porque sin duda encuentra seguridad de que por la contratación recibirá el pago total del precio equivalente a la cosa vendida, pues de lo contrario, fácilmente podría rescindir el contrato y recuperar lo que aún le pertenece. Para el comprador por su parte, representa la conveniencia de adquirir la posesión de un bien mediante facilidades de pago con la utilidad manifiesta de poder utilizar y disfrutar de la cosa inmediatamente, incluso antes de hacerse propietario.

No obstante esa utilidad social que representa, suelen presentarse una serie de dificultades al momento de su aplicación, pues su trascendencia jurídica y económica en muchas ocasiones resultan incompatibles.

En efecto, jurídicamente el pacto reservati dominii se encuentra en lo que podríamos denominar etapa legislativa y de evolución. Sus cambios y mutaciones son sumamente lentos y pausados, su campo de aplicación y regulación aún están limitados, por lo que se vuelve indispensable una apertura ágil y amplia sobre este punto.

Basta para corroborar lo anterior el mencionar que desde el Código Civil alemán de 1900, pasando por el Código Suizo de las obligaciones de 1911, el mexicano de 1928 y el italiano de 1942 y tomando inclusive los proyectos legislativos como el franco italiano de las obligaciones, encontramos la regulación del pacto en términos diversos, pero habiendo escasez en cuanto a la determinación de los derechos de las partes, limitación respecto a la vinculación de las estipulaciones, así como la imprecisión a los efectos que entre ellas y respecto de terceros deben producirse.

Si bien se advierte que en la obra legislativa, el pacto a estudio ha ido evolucionando y cubriendo aspectos disímiles, dando un campo más amplio de acción, de protección y de beneficios a las partes, también lo es que dichos cambios no han operado y con mucho, conforme a las necesidades reales de la vida comercial.

No considero, por ello, suficiente ni eficaz la regulación del pacto en casi todas esas legislaciones, en tanto que respecto de ellas se mantiene una diversidad en cuanto a la construcción y contenido del pacto. Por otra parte las reglamentaciones en particular resultan escasas y no poseen el detenimiento ni el detalle requerido.

Por eso debe establecerse una ley especial en la que se recojan principios nuevos que no produzcan fielmente los textos tradicionales, no obstante que al introducir variantes al sistema, choquen substancialmente con los que sirven de base.

Aplicando a nuestro derecho vigente, ofrezco desde ahora la propuesta porque el legislador considere lo anterior y se preocupe por discutir y aprobar una ley especial sobre la

materia o en su defecto, introduzca una sección nueva al capitulado de la compraventa, en donde se regule debidamente el pacto de reserva de dominio y sus principales efectos, pero encaminado, preponderantemente a la regulación de los supuestos prácticos y legales a que pueda ser referido

Habrá quien alegue para qué una ley especial que regule la compraventa con reserva de dominio, o incluir en el capítulo de la compraventa preceptos nuevos que adicionen el pacto, si ya la compraventa esta ampliamente reglamentada y existen otras figuras que pueden suplir fácilmente la función de la reserva, tales como los contratos de garantía, el pacto comisorio, etc., sin embargo, como mas adelante se expondrá, el pacto de reserva de dominio otorga ventajas que ningún otra figura jurídica puede dar con una buena reglamentación ampliando su campo de acción y proporcionando seguridad a las partes en la contratación, sin duda que resultaría una institución insustituible y de incomparables resultados

“ La reserva de propiedad hace de garantía (impropia) para el vendedor, en una situación en que, no siendo posible recurrir a la publicidad de la venta y tampoco a la hipoteca mobiliaria, el vendedor estaría dispuesto a los peligros de la enajenación, por parte del comprador, a terceros de buena fe La reserva de dominio ocupa el lugar, prácticamente, del pacto comisorio (que está prohibido), aunque difiera de él jurídicamente.”<sup>42</sup>

Ahora bien, económicamente el pacto es un mecanismo útil y difundido en la sociedad, en la que se encuentra total aceptación, sin embargo, al no existir ese apoyo jurídico que requiere para ir a la par, puede estar condenado a su desintegración

En efecto, el pacto, desde el punto de vista económico, llega a ser en un momento dado relevante, y esto se debe a que el vendedor, por ejemplo, acude actualmente a este tipo de operaciones de consumación dilatada, por la sencilla razón que ante la competencia y para dar salida a sus productos y tener un flujo incesante de capital, se ve acorralado a dar facilidades de pago a los compradores, recurriendo al aplazamiento y fraccionamiento del precio y utilizando el contrato de compraventa con reserva de dominio para garantizar y canalizar dichas operaciones

El comprador a su vez, se favorece de los beneficios del pacto al tener acceso inmediato a los bienes de uso no consumibles, sin necesidad de tener que pagar el precio en forma inmediata, ya sea porque carezca de el, o en su defecto, preferiría destinarlo a la satisfacción de otra necesidad mayor

Y así lo menciona el maestro Rojina Villegas al citar a Messineo. “la función económica de la venta con reserva de propiedad reside en facilitar la venta en favor de aquellos que (de ordinario, por escasez de medios) no estén en situación de pagar “al contado” Tal tipo de venta permite atribuir, con la posesión inmediata de la cosa, también el inmediato goce de ella

---

<sup>42</sup> ROJINA VILLEGAS. Rafael op. cit p 363.

Mediante el goce, la cosa vendida, si es cosa fructífera, produce rédito inmediato al comprador y lo pone en situación de pagar las cuotas del precio, de la manera que, en cierto modo, la cosa se paga, aunque sea lentamente, por sí misma, o sea, con el producto de su utilización (piénsese, de modo particular, en el caso de las máquinas) .

Por lo que afecta al comprador, la venta con reserva de propiedad le hace tener uno de los atributos normales de la propiedad (el goce), aún sin que haya pagado (o pagado enteramente) el precio de la cosa, mientras que, con la reserva de propiedad, que funciona como condición suspensiva, queda en el vendedor el poder de disponer, o sea, el otro atributo de la propiedad, aún cuando de tal poder no pueda el valerse sino cuando el comprador sea reiteradamente incumpliente”<sup>43</sup>

Y tan indispensable y benéfico resulta el pacto en comento, que de tener otra construcción técnica, sin duda, resultaría inútil al comprador. No hay que olvidar que el fin próximo del pacto es que el comprador reciba en forma inmediata los beneficios de su compra, sin la necesidad de liquidar el pago total del precio. Ahora bien, si al comprador no le importase recibir inmediatamente la cosa comprada, el pacto de reserva sería inútil y ocioso y habría bastado técnicamente, una vez otorgado el contrato, aplazar la entrega de la cosa hasta el momento del pago del precio.

La bilateralidad del contrato produce un doble provecho que hace atractiva su utilización en la práctica comercial: para el vendedor permanece la garantía y tranquilidad de que aún cuando se ha desposeído de la cosa sigue siendo su propietario, lo seguirá siendo, dada la naturaleza de la condición, hasta que el precio le haya sido totalmente pagado, es decir, hasta que se cumpla definitivamente la causa principal del contrato. Por otra parte el comprador podrá recibir inmediatamente los beneficios de la posesión de la cosa, sin tener que pagar la totalidad del precio y sin llegar a ser su propietario, porque para él, la causa principal de la elección del contrato no es el adquirir inmediatamente la propiedad sino el gozar el provecho de una pronta recepción.

Ahora bien, no obstante este beneficio mutuo, tanto en la práctica como en la legislación se ha buscado un justo equilibrio entre los intereses del vendedor y los del comprador. Al mismo tiempo se ha pretendido encontrar nuevos caminos para dar al vendedor una protección eficaz frente a terceros, sin que sean lesionados o se vean en riesgo los intereses legítimos de aquellos que contraten con el comprador.

Finalmente reitero que el pacto con reserva de dominio encuentra en nuestro días, pleno reconocimiento a nivel mundial. En la doctrina existe consenso de que es una modalidad válidamente incluida a un contrato de compraventa y que no existe imposibilidad jurídica para su existencia. Legislativamente, la mayoría de los sistemas, sino todos, la reconocen y regulan, tratando incluso, de establecer convenciones a nivel mundial sobre la reserva de dominio, a fin de unificar criterios y de evitar al máximo, conflicto de leyes en la aplicación de normas sobre transacciones internacionales.

---

<sup>43</sup> Idem pp 363 y 364

Jurisprudencialmente, como se verá en el capítulo tercero, se rebaso ya la etapa del no reconocimiento de la validez del pacto, y ahora las decisiones de los tribunales resuelven básicamente sobre una más útil interpretación del pacto, y conflictos propios del aspecto técnico sobre los derechos de las partes

En la vida comercial repercuten sin duda estos tres aspectos, y es mediante las transacciones comerciales como el pacto recibe difusión y proyección llegando a todos los rincones de la sociedad, en donde por su evidente utilidad y trascendencia encuentra reconocimiento pleno.

Sin embargo, jurídicamente, no siempre ha tenido el mismo reconocimiento pues durante mucho tiempo se puso en tela de juicio la posibilidad legal de su existencia, ya que se argumentó, que siendo esencial en la compraventa transferir el dominio de la cosa, no era factible reconocerle validez al pacto de reserva, pues dicha figura contraría los elementos esenciales de la compraventa

En efecto, en el inicio de la evolución de la doctrina y la jurisprudencia sobre este punto, se razonó en el sentido de que era de la esencia de la compraventa el transferir la propiedad de la cosa, y que, por lo tanto, la reserva de dominio era una adición contraria a la esencia misma de la operación. Bajo este matiz, el pacto de reserva constituía en sí otra figura jurídica substancialmente diversa a la compraventa, pues el transmitir la propiedad de la cosa, no podían depender de la voluntad de las partes y el principio de la autonomía de la voluntad sufría aquí una limitación absoluta, en cuanto que las partes no podían contrariar la esencia del contrato

El mayor expositor de esta postura fue el gran jurista italiano Gustavo Bonelli, quien posteriormente sirvió de inspiración para las opiniones sustentadas por muchos doctrinarios tales como Giantrucco y Butera, e incluso influir en las decisiones de los tribunales

“Bonelli sostenía que en el sistema jurídico positivo italiano no era concebible una venta sin la efectiva, real transmisión de la propiedad a un momento posterior, no habrán consentido una venta pura y simple, sino un contrato distinto. Habrán creado una venta a término condicional, la cual se refiere a la relación jurídica por entero, constituyendo siempre un vínculo real sobre la cosa, de modo que cumplido el término o verificada la condición, el vendedor ya no puede retenerla aunque caiga en el estado de quiebra, o habrán constituido una promesa bilateral de compraventa

Y respecto de la venta con reserva de dominio, donec pretium solvatur, Bonelli observo que mayormente para ella, debe excluirse la validez, porque el pago del precio no puede formar la condición suspensiva de la venta, de la que, en cambio, es un elemento integrante, ni puede ser una condición del traspaso de la propiedad, porque eso es un efecto inseparable de la compraventa, y si pudiese separarse de ella se tendría que para una de las partes la venta sería condicional, y para la otra, perfecta”<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> ROJINA VILLEGAS, Rafael *ibid* citando a Francisco Degni, La Compraventa, p 365

La opinión de Bonelli ha sido superada por la doctrina y la jurisprudencia moderna, pues a base de diversas construcciones, se ha llegado a admitir por unanimidad el reconocimiento pleno de la validez del pacto de reserva de dominio, pues se ha demostrado que el pacto en cuestión no contraría ni desnaturaliza en forma alguna los elementos esenciales de la compraventa, ya que con la adición de la cláusula de reserva, las partes buscan construir una compraventa verdadera, con la sola limitación de diferir la producción de todos los efectos del contrato, hasta el pago ulterior del precio

REZZONICO también nos muestra en forma clara como los opositores del pacto han tratado de restarle reconocimiento legal al arguir que “esa cláusula es incompatible con el concepto del contrato de compraventa, pues no sería congruente decir que el vendedor se reserva el dominio, cuando precisamente la finalidad o una de las finalidades primordiales de ese contrato es transferir el dominio de la cosa al comprador.”<sup>45</sup>

Para nuestro sistema jurídico que sigue la tradición francesa aparentemente los razonamientos resultan más contundentes, pues argumentan

“Y especialmente en cuanto al Código Napoleón y los que han seguido su sistema, por el cual basta el simple consentimiento de los contratantes sobre la cosa y el precio, sin necesidad de tradición, para producir la transferencia de la propiedad de la cosa vendida a favor del comprador, se dice desde luego que esa reserva de propiedad en el vendedor hasta el completo pago del precio, es inconcebible con aquél principio de que la propiedad se transfiere sólo consenso”<sup>46</sup>

Sin embargo, tales razonamientos resultan deleznable pues como concluye SARAVIA al ser citado por nuestro autor “el contrato persigue como finalidad transmitir el dominio, pero no hay óbice para que la realización de esa finalidad sea postergada hasta el vencimiento de un plazo o el cumplimiento de una condición”<sup>47</sup>

## 2.1.2 Antecedentes Históricos y Legislación Comparada

Antes de repasar los antecedentes históricos del pacto, debo decirles que éste, sin ser una creación de la técnica legislativa o doctrinal moderna, pues ya desde los romanos se hablo de la *pactum reservati domini*, justo es reconocer que gracias a la técnica o ciencia jurídica actual, se debe una nueva y avanzada estructuración de la reserva de dominio en la compraventa

---

<sup>45</sup> REZZONICO, Luis María. Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil. Edit. De Palma. Segunda Edición. Buenos Aires. Argentina. 1958. pp. 353 y 354.

<sup>46</sup> Idem

<sup>47</sup> Ibid

Puede decirse, sin embargo, que tal reestructuración no fue espontánea, sino que se debió al reflejo de las exigencias y necesidades prácticas de la vida comercial, en donde las transacciones cotidianas se han tornado particularmente complejas.

Históricamente “ se discute entre los romanistas si el *pactum reservati domini* existía en el derecho romano. La opinión más generalizada coincide en que ese pacto no era conocido como estipulación convencional, pero en cambio, ya desde la Ley de las Doce Tablas se consideraba sobreentendido o implícito en la compraventa que el vendedor continuaba siendo el propietario de la cosa vendida, aunque la entregara al comprador, hasta que el precio hubiera sido pagado. El contrato de compraventa se perfeccionaba por el mutuo consentimiento de las partes, pero el dominio de la cosa vendida no se transmitía al comprador sino por la tradición y el pago del precio. no bastaba la tradición.”<sup>48</sup>

No existe uniformidad en la doctrina si el antecedente más remoto del pacto a estudio se encuentra en el derecho romano, pues no era reconocido como una institución convencional, aunque ya desde esa época es utilizado en el tráfico comercial. Si embargo, lo que si se puede asegurar es que la institución, por su construcción técnica, difería en nuestro derecho positivo en la forma en la que se producía la transmisión de la propiedad.

En aquella época cuando se recurría al pacto, no bastaba la operación para que bastara la transmisión, pues era necesario, como ahora, que se cumpliera la condición consistente en el pago del precio, y era hasta en ese momento que surtía efectos la translación de la propiedad en favor del comprador.

REZZONICO nos habla de la repercusión que tuvo el pacto en la época romana al señalar que “ en este siglo comenzó a divulgarse y llegó a ser universal un fenómeno conocido ya desde la antigüedad, al punto de que se le atribuye el origen de la fortuna de Marcus Crasus, una de las mayores fortunas de Roma: es el “*pactum reservati domini donec pretium solvatur*”, es decir, “el pacto de dominio es reservado hasta que el precio sea pagado”, “*donec integrum pretium non fuerit satisfactum*”<sup>49</sup>

Otros autores consideran que la cláusula de reserva de dominio en la compraventa, aparece regulada por primera vez en el Derecho Francés, a través del Código de Napoleón.

De acuerdo con sus antecedentes legislativos y ordinarios, encontramos el pacto regulado en forma implícita en el Derecho Francés, pues al relacionar los preceptos del Código Napoleón, y concretamente el precepto que define lo que es la venta, con aquellos que define como opera la transmisión de la propiedad en favor del comprador, así como las modalidades que validamente pueden incluir las partes en todo contrato, de acuerdo al principio de la autonomía de la voluntad, se llega a la conclusión de que los franceses reconocieron el pacto y de que no existía impedimento legal para su aceptación.

<sup>48</sup> REZZINOCO, Luis María. Idem p 350

<sup>49</sup> Ibid p 350

No hay que pasar por alto que el Código Napoleón regulo expresamente ciertas modalidades en la compraventa, y que la gran mayoría de estas, eran de carácter resolutorio, contrariamente a la naturaleza que tiene el pacto a estudio

Se encuentra, sin embargo, muestras claras en la doctrina francesa de que "el pacto de reserva en la propiedad adquirió una extensión considerable en la venta de ciertos artículos como automóviles, motocicletas, televisores, aparatos para el hogar, etc Dichas operaciones fueron marcadas como verdaderas ventas a plazo con reserva de dominio, y el legislador las tuteló mediante varios decretos que facilitarían su difusión y ejecución"<sup>50</sup>

"Posteriormente tal cláusula convencional apareció en los países germánicos a principios del siglo XVII, refiriéndose solo a inmuebles, respondiendo a necesidades prácticas, usándose posteriormente en la compraventa de muebles"<sup>51</sup>

En los antecedentes del Derecho Mexicano, no se reglamentó en forma expresa la cláusula de reserva de dominio ni en el Código Civil de 1870 ni en el de 1884, y no que hasta nuestro Código Civil de 1928 que el legislador incluye en forma expresa dicho pacto, en el capítulo relativo a las modalidades del contrato de compraventa, al señalar en el artículo 2312 que "puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado "

Sobre el alcance e interpretación que debe darse al criterio sustentado por los legisladores anteriores en el sentido de no aceptar expresamente la validez de pacto, el maestro ROJINA VILLEGAS nos dice que "el derecho moderno ha aceptado la venta con reserva de dominio, pero todavía notamos que en el Código Napoleón y en los Códigos de 1870 y 1884, silencio del legislador en cuanto a esa modalidad, lo que podía tener una doble interpretación o se dejaba a la autonomía de las partes para afectar la compraventa a ese hecho o que no se permitía, y por consiguiente, el legislador no la reglamentaba en virtud de que era contraria a la esencia misma del contrato"<sup>52</sup>

Dicha inclusión obedeció seguramente a los múltiples problemas y necesidades que se venían presentando en esa época, desgraciadamente tal reglamentación resultó somera y en ocasiones poco afinada, como se hará notar durante el desarrollo de los siguientes puntos, pues el fin buscado por el legislador, no alcanzó, por mucho, los objetivos inicialmente planteados

El pacto *reservati dominii* se encuentra todavía en eta de evolución, así que resultaría sumamente provechoso estudiarlo de cara al Derecho Comparado, pues así podemos apreciar sus características, los elementos que lo integran, las eventualidades a las que esta sujeto y principalmente, los efectos que debe producir

---

<sup>50</sup> MAZEAUD, Jean Henri et León op cit pp 219 y 220

<sup>51</sup> SARAVIA, José Manuel El Pacto de Dominio en la Compraventa Boletín del Instituto de Derecho Civil Año 2º. Imprenta de la Universidad Nacional de Córdoba. Córdoba, Argentina. 1945

<sup>52</sup> Op Cit p 364

La legislación alemana del Código Civil de 1900 reconoce que la cláusula de reserva de dominio en la compraventa sólo puede establecerse para bienes muebles, ya que por razones de orden jurídico, la enajenación de los inmuebles no puede hacerse depender de un término o de una condición, pues así lo establece el artículo 925 del mismo Código

No hay razón alguno para excluir al pacto de aquellos ordenamientos que no contemplan la situación prevista por la legislación alemana, pues en la práctica comercial y en la jurisprudencia se admiten su aplicación a todo tipo de bienes

Hay otras legislaciones como Francia, Bélgica, España, Brasil, etc., que en sus respectivos Códigos no contemplan preceptos expresos sobre este pacto, sin embargo, tanto la doctrina como la jurisprudencia se han orientado persistentemente en reconocer su validez y en tratar de proveer sus consecuencias

La legislación Suiza, por su parte, en análogos términos al Código Alemán, autoriza el pacto de reserva únicamente en materia de venta de cosas muebles, siempre que se inscriban en un registro especial. El Código Suizo de las obligaciones que es de materia federal dispone en su artículo 214 “ Cuando el comprador ha sido puesto en posesión del objeto de la venta antes de haber pagado el precio, su mora no autoriza al vendedor de apartarse del contrato y a repetir la cosa, sino se ha reservado expresamente ese derecho,” y en relación a los inmuebles dispone “ Las ventas condicionales de los inmuebles no son inscritas en el Registro Inmobiliario, sino después del advenimiento de la condición. El pacto de reserva de propiedad no puede ser inscrito ”

En legislaciones de corte similar a la nuestra, encontramos que el Código de Comercio de Honduras, inspirado básicamente en nuestro Código Civil establece en su artículo 781: “ Podrá pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa hasta que el precio haya sido pagado”. Como puede apreciarse dicho precepto es una reproducción fiel de nuestro artículo 2312, pues sin duda éste sirvió de muestra a aquél

La legislación italiana vigente en su artículo 1523 también admite el pacto en relación con bienes muebles e inmuebles al disponer “En la venta a cuotas con reserva de la propiedad, el comprador adquiere la propiedad de la cosa con el pago de la última cuota del precio ”

“En los Estados Unidos, la condicional sales act, adoptada por muchos estados, permite la venta a plazos con reserva de dominio para el vendedor hasta el pago íntegro del precio”<sup>53</sup>

Finalmente mencionare que el proyecto franco - italiano de Código de las Obligaciones y Contratos reconoce la validez del pacto y establece efectos para el caso de incumplimiento cuando el precio deba ser cubierto en muchas cuotas

---

<sup>53</sup> SARAVIA. José Manuel Ibid p 351.

## 2.2 CONSTRUCCION TECNICA DEL PACTO CON RESERVA DE DOMINIO

### 2.1.1 Introducción

Previo al desarrollo de los elementos técnicos del pacto, justo es analizar algunas cuestiones que pueden servir como antecedente y que nos ayudan a ubicarnos de una manera general en el tema a estudio

Tanto en los textos de las legislaciones como en la doctrina y en las decisiones de los tribunales, se suele denominar de distintas maneras a la institución en cuestión, siendo esto, totalmente irrelevante, ya que, llamémosle pacto de reserva de dominio, o cláusula de reserva, por mencionar sólo algunas, el concepto es único y resulta uniforme es una modalidad en el contrato de compraventa en la que por un pacto a cláusula agregados por las partes, la transmisión de la propiedad de la cosa vendida en favor del comprador, se encuentra diferida o aplazada a un acontecimiento futuro e incierto (condición suspensiva) que generalmente consiste en el pago total del precio

Como puede apreciarse, la denominación que utilizemos es intrascendente pues el concepto resulta claro y no da lugar a dudas. Dicho concepto puede quedar esquematizado en los términos siguientes: compraventa perfecta, vendedor propietario, tradición de la cosa, precio aplazado y, sin embargo, retención del derecho de propiedad hasta el pago total del precio

No obstante que la denominación resulta irrelevante pues el concepto es claro, la reglamentación utilizada por nuestro Código Civil de 1928, carece de fuerza y vinculación, por lo que en términos generales ha dado malos resultados. Los textos del legislador son ineficaces, pues mediante su aplicación práctica se ha evidenciado la necesidad de aclarar el sentido en algunas disposiciones, de aplicar otras y, principalmente, de complementarlas, ya que su construcción es insuficiente

Un ejemplo de lo anterior es el hecho de que la ley es omisa en cuanto a la materia de la aplicación del pacto, así como al momento en que puede concretarse, por mencionar sólo dos cosas, por lo cual surge un deber para el legislador de avocarse al análisis de la institución y recoger sus carencias y defectos

Las consideraciones formuladas, principalmente a lo relativo a la unificación del concepto del tema central, así como al interesante fenómeno jurídico de la separación entre contrato de compraventa y la transmisión de propiedad en cuanto a su ejecución, permiten ya el enfoque directo de lo que es el tema principal del presente trabajo, el régimen jurídico del contrato de compraventa con reserva de dominio, cuya noción y concepto han sido dados, y cuya construcción técnica, naturaleza y efectos paso a examinar



En la parte inicial del presente capítulo quedo dicho que la institución a estudio es una figura jurídica con construcciones peculiares. Basta para acreditar lo anterior el decir que no es una compraventa común, sino que su fase de consumación se desenvuelve en un tracto temporal durante el cual se producen efectos secundarios, como la entrega de la posesión, transmisión de riesgos, pago de parte del precio, etc., sin embargo, se retiene el derecho de propiedad en favor del vendedor, permaneciendo éste hasta el cumplimiento efectivo de la condición y consistente en que el comprador liquide el precio estipulado, en cuyo momento se transferirá inmediatamente el derecho reservado al vendedor

Ahora bien, como puede apreciarse, se trata de un contrato en el que aparece en fenómeno translativo aparente, es decir, un contrato translativo externamente, sin embargo, se restringe su eficacia y producción plena de consecuencias, por voluntad mutua de las partes, hasta en tanto no se verifica la realización de un acontecimiento futuro

Llegado este punto, cabe analizar, la producción plena de efectos en el contrato esta supeditada a un acontecimiento futuro como lo es el pago del precio, ahora bien, ¿dicho acontecimiento es una condición?, si se contestara afirmativamente, ¿Qué tipo de condición es?

No uniformidad en la doctrina en aceptar de que se trata de una verdadera condición, pues hay quienes argumentan que el pago del precio depende de la exclusiva voluntad del comprador, y en esa medida y conforme a los artículos 1797 y 1994 del código Civil, no estamos ante una auténtica condición, sino ante una institución nula

No hay que olvidar que nuestra legislación civil reconoce la existencia de condiciones potestativas, y que respecto de ellas, acepta dos especies la condición simplemente potestativa y la condición puramente potestativa

En la primera, es decir, la simplemente potestativa, se conjugan tanto la manifestación de la voluntad del interesado, como la realización o cumplimiento de hechos que le son externos. Su validez es plenamente reconocida y no impide de manera alguna la formación de relaciones de derecho. Como dice Borja Soriano "La obligación del deudor es válida porque, si depende en cierta medida de un acto voluntario de su parte, también esta subordinada, en parte, a contingencias de las cuales no es dueño"<sup>54</sup>

Por lo anterior se puede concluir que el acontecimiento del cual depende la producción de efectos en la reserva de dominio, consistente en el pago total del precio por parte del comprador, si se trata de un verdadera condición, puesto que estamos ante la presencia de una condición simplemente potestativa, ya que el pago del precio en sí, es un acontecimiento que puede llegar o no a darse, pues la obligación de pago depende en un principio de la voluntad del comprador, sin embargo, a consecuencia de circunstancias externas y ajenas

---

<sup>54</sup> Op Cit pp 403 y 404

podrían llevarlo a la necesidad de no cumplir en el pago, aún cuando en el fondo así lo deseara, puesto que su capacidad económica se puede ver mermada.<sup>55</sup>

Aceptada la tesis en sí de que el pago del precio constituye una verdadera condición, resta analizar ante que tipo de condición estamos

Para resolver este cuestionamiento, solo debemos considerar la naturaleza de la condición y su aspecto funcional. Sin duda estamos ante una condición suspensiva pues conforme a nuestra legislación, este tipo de condiciones impiden o subordinan la producción de efectos hasta la realización del acontecimiento del cual dependen; mientras tanto, es decir, mientras la condición no se verifica, se suspende la producción de ciertos efectos y la situación o el vínculo jurídico no se ejecuta de manera perfecta

En el caso de la compraventa con reserva de dominio, como su denominación lo indica, la transmisión de la propiedad de la cosa vendida permanece reservada al vendedor, y hasta en tanto la condición consistente en el pago no se cumpla, el vendedor seguirá siendo propietario de la misma, incluso aunque ya se hayan producido ciertos efectos

Resulta inobjetable de que la condición tiene el carácter de suspensiva, pues si se juzgara resolutoria, cumplida la condición por el pago del precio se resolvería el contrato y conforme a la intención de las partes ningún fin tendría, por otra parte, si la condición resolutoria estuviera y dependiera en función del incumplimiento o el no pago del precio por el comprador, nada habría que decir sobre la reserva, pues jurídicamente carecería de sentido y solo nos limitaríamos a analizar las consecuencias del incumplimiento como en todo contrato y no a la transmisión de propiedad

Es importante señalar que la condición suspensiva que afecta el pacto de reserva, incide únicamente en el aspecto translativo de dominio, como fenómeno aislado y no al contrato de compraventa en su conjunto, pues si la finalidad de la condición y por tanto de la reserva, es diferir la transmisión de la propiedad hasta el pago del precio, esto indica que dicha condición va dirigida a la transmisión misma y no al contrato en su unidad, puesto que la existencia de éste no se subordina al cumplimiento de ninguna condición, y por tanto produce efectos desde que hay acuerdo de voluntades, tales como entrega de la cosa, pago parcial del precio, transmisión de los riesgos, etc., los que no tendrían lugar si estuviera todo el contrato sujeto a condición.

Ahora bien, el acontecimiento futuro e incierto al que se encuentra supeditada la producción plena de los efectos del contrato, debe verificarse dentro de un plazo, lo cual no le resta carácter de condición suspensiva al pacto. Dicho término lo constituye todo el tiempo de que goza el comprador para liquidar al precio, sin que la ley establezca máximos o mínimos para su duración, por lo que será al mutuo consentimiento de las partes el que lo fije

---

<sup>55</sup> En el mismo sentido lo señala ROGINA VILLEGAS, Rafael op cit p 361

Ahora bien, desde el perfeccionamiento del contrato, cuando las partes convienen sobre la cosa y el precio, introduciendo el pacto de reserva en la compraventa, hasta su debida consumación con el cumplimiento de la condición mediante el pago efectivo del precio, tanto las partes como la cosa materia del contrato, experimenta distintas situaciones jurídicas que es conveniente estudiar y que están en función al cumplimiento o no de la condición, así como la vigencia del pacto

Mientras no se cumple la condición, el dominio de la cosa se encuentra reservada en el vendedor y el comprador no se hace propietario sino hasta el momento del pago íntegro del precio, instante en el que se tendrá por cumplida la condición y el contrato producirá todos sus efectos. El vendedor, por tanto, a pesar de la celebración del contrato y de que se entregue la posesión de la cosa, si no se ha cumplido la condición, continuará como dueño de aquélla, hasta el preciso momento en que se cumpla la condición suspensiva del pago del precio

Nótese que las denominaciones empleadas para designar a las partes que son el vendedor y el comprador, y no las de enajenante y adquirente como erróneamente lo sostiene alguna parte de la doctrina y generalmente la Corte con sus resoluciones, ya que por la naturaleza de la operación, ni el vendedor enajena ni el comprador adquiere, pues se trata de una compraventa condicionada

Podría pensarse que esto es un problema de mera denominación, sin embargo, como se podrá ver más adelante, el equiparar al vendedor, verbigracia, con un enajenante, ocasionaría muchos problemas prácticos, pues entre otras cosas tendría la obligación de responder del saneamiento para el caso de evicción, como todo enajenante, sin embargo, jurídicamente esto no tendría sentido, pues como se dijo antes, no existe en la fase de concertación un acto translativo, y por tanto, no hay enajenación.

Ahora bien, si la situación jurídica del vendedor es que siga siendo propietario cuando se encuentra vigente el pacto, no obstante que ya no tenga la posesión del bien, como tal, ¿Puede enajenar la cosa a un tercero?, o lo que es lo mismo, mientras no se venza el plazo de la condición, ¿Conserva la facultad de disposición sobre la cosa?

La solución encuentra apoyo legal pues una correcta interpretación al artículo 2313 del Código Civil, nos lleva a concluir que en la reserva, mientras no se venza el plazo para pagar el precio, el vendedor “ no podrá enajenar la cosa vendida con reserva de propiedad ”

Es importante recalcar el hecho de que el legislador priva al vendedor de su facultad de disposición mientras el pacto esta vigente, es decir, sino se ha vencido el plazo para pagar el precio, lo que nos lleva a interpretar, a contrario sensu, que si se venció el plazo y la condición no se cumplió, esto es, si el comprador no liquido la totalidad del precio, el vendedor recobra ipso iure, su facultad plena de disposición sobre el bien

Por otra parte, mientras el pacto esta vigente, y no se ha cumplido la condición, el comprador tampoco puede enajenar la cosa a un tercero pues como se dijo, el bien aún pertenece al vendedor, ya que al existir reserva por condición, no ha operado la transmisión en su favor

Parecería, sin embargo, que el vendedor no se ha reservado la propiedad de la cosa sino que ha dejado de ser dueño desde el perfeccionamiento del contrato y durante todo el tiempo que dure vigente el pacto, ya que la ley le priva de su facultad de disposición sobre la misma, en esa medida, ¿Quién podría ser considerado dueño de una cosa si no tiene facultad para disponer sobre ella con pleno dominio?

Lo que ocurre no es que el vendedor deje de ser dueño de la cosa, pues expresamente se ha reservado ese derecho, sino que por disposición de la ley, por voluntad propia del vendedor y principalmente, por estricta lógica jurídica, el vendedor no puede disponer de la cosa mientras este vigente el pacto, por la sencilla razón que ese derecho de propiedad se encuentra afectado a un fin, mientras este sujeto a esa condición suspensiva, y con esa medida, si se facultara al vendedor a enajenar antes del vencimiento del plazo, al cumplirse la condición no podría ya transmitir ese derecho de propiedad que se encontraba suspendido, y que por tanto, aún se encontraba en sus manos

Luego entonces, los derechos del comprador también se encuentran tutelados, pues siendo un adquirente condicional, sin duda que tendrá todas las acciones necesarias para perseguir la cosa si se enajena a un tercero, y aquél liquida la totalidad del precio, pues entonces la condición se habrá cumplido y operará la transmisión en su favor, retrotrayéndose los efectos hasta el instante mismo de la celebración del contrato, pues como sostuvimos, estamos ante la presencia de una condición suspensiva

Se puede concluir entonces que mientras el pacto esta vigente el vendedor no puede disponer de la cosa, porque si es verdad que sigue siendo propietario, existe una limitación impuesta por su propia voluntad a esa facultad de disponer de ella, la cual se encuentra afecta a la condición suspensiva de que el comprador la adquiere con el pago del precio.

No hay que olvidar que el vendedor a través del mismo pacto, ha realizado un acto de estricta disposición, aunque condicionado, y es evidente que si dispone una vez más en favor de un tercero, no podría cumplir y ejecutar sanamente el primer acto jurídico, debiendo en consecuencia, responder por su falta.

La situación jurídica de las partes, mientras el pacto esta vigente y no se cumple la condición puede esquematizarse diciendo que el vendedor sigue siendo propietario, desposeído del bien, y sin facultades de disposición. El comprador por su parte, es poseedor del bien, aún sin ser propietario, y por tanto, tampoco tiene derechos de disposición.

En cuanto a la situación jurídica del bien materia del contrato mientras el pacto esta vigente y no se ha cumplido la condición, se aplica la misma regla. El vendedor no puede disponer de éste en favor de un tercero, a pesar de seguir siendo su propietario, pues existe

un acto dispositivo condicionado en favor del comprador. Ahora bien, éste tampoco puede disponer del bien porque tampoco es su propietario.

¿Qué pasa entonces con el derecho de propiedad? Hay quienes opinan que en ese lapso suspensivo existe un verdadero desmembramiento del derecho de propiedad como ocurre por ejemplo con el derecho real de usufructo, ya que el comprador usa y disfruta de la cosa materia del contrato, mientras que el vendedor reserva para sí exclusivamente la facultad de disposición. Aparentemente existe una disgregación entre el *ius utendi*, *fructu* y *abusu* del derecho romano, en donde el vendedor se asemeja al nudo propietario del usufructo y el comprador al usufructuario.

Sin embargo, no es que exista un verdadero desmembramiento del derecho de propiedad, sino que estamos ante la presencia de una institución de peculiares características, en las que existe una condición suspensiva que afecta exclusivamente a una parte del contrato y la otra produce plenamente sus efectos. Los elementos de la propiedad no se encuentran escindidos, sino que el contrato produce sus efectos con la limitación que el derecho de propiedad se reserva al vendedor.

Por otra parte no es de la esencia del pacto que el vendedor haga de la entrega al comprador de la posesión del bien con sus aparentes derechos de uso y disfrute, ya que ésta, más bien, es una cláusula natural, lo que demuestra que no opera propiamente un desmembramiento de la propiedad, sino un pacto condicionado por voluntad de las partes.

Sólo resta analizar en relación al carácter condicional del pacto, los efectos que produce en el contrato y respecto de las partes el cumplimiento de la condición mediante el pago del precio.

Antes que nada debemos advertir que el que se ejecute totalmente el pacto es el fin que persiguieron las partes al contratar de esa manera y cuando el precio se paga, automáticamente se cumple la condición suspensiva a la que estaba sujeta la obligación del vendedor y la propiedad se transfiere al comprador, sin necesidad de una ulterior declaración.

En principio el efecto translativo de propiedad es el único que se genera al cumplirse la condición, ya que no debemos olvidar que el contrato produjo todos sus efectos, excepto ese, durante su concertación, así es que el vendedor a partir de ese momento dejará de ser propietario de la cosa, y el comprador la adquirirá.

Ahora bien, dado que el contrato se concertó bajo una condición suspensiva, en términos del artículo 1941 del Código Civil y aplicando la Teoría General de las obligaciones, al cumplirse esta, los efectos del contrato se retrotraen al tiempo de su formación, y al comprador se le tendrá como propietario desde el momento mismo del otorgamiento del contrato, y todas las accesiones y demás derechos que adquiera la cosa durante la vigencia del pacto, serán en beneficio del comprador.

## 2.2.3 Situación Jurídica del Comprador Respecto de la Posesión del Bien

Uno de los temas más importantes y que mayor elementos de análisis y controversia ha generado en la doctrina y la jurisprudencia, es el relativo a los efectos que produce la entrega del bien en favor del comprador, durante la vigencia del pacto de reserva de dominio, ya que los planteamientos jurídicos que tratan de explicar dicho fenómeno no resultan del todo convincentes

El problema surge del hecho de que los razonamientos que intentan abordar el tema, carecen de fuerza necesaria a fin de establecer un criterio generalizado, que tanto la doctrina como la jurisprudencia lo acepten plenamente.

Justo es reconocer que la causa directa de la confusión que existe en nuestro sistema jurídico, deviene del mismo legislador pues al tratar de reglamentar la institución, establece de manera incompleta en el artículo 2315 del Código Civil lo siguiente

“Art , 2315 - En la compraventa de que habla el artículo 2312, (compraventa con reserva de dominio) MIENTRAS QUE NO PASA LA PROPIEDAD DE LA COSA VENDIDA al comprador, si éste RECIBE LA COSA SERA CONSIDERADO COMO ARRENDATARIO DE LA MISMA ”

A manera de introducción resulta conveniente dejar en claro dos cuestiones

a) En primer término y conforme a la redacción del artículo en comento, así como a los elementos propios del contrato, no es de la esencia de la reserva que el comprador reciba la posesión de la cosa al otorgamiento del contrato, ya que, puede el vendedor reservarse igualmente para sí dicho uso y disfrute de la cosa durante la vigencia del pacto, sin que esto desnaturalice la institución, pues el supuesto que plantea al legislador en el sentido de considerar al comprador como arrendatario, se establece para el caso de que “si éste recibe la cosa”, lo cual no lleva a concluir que no puede recibirla y el contrato producirá igualmente sus efectos

De lo anterior, puedo anticipar que todo el desarrollo del presente tema, se apoya en el supuesto de que una vez que se concerta el pacto y produce parcialmente sus efectos, el comprador recibe la cosa y tiene a partir de ese momento posesión ficta de la misma

b) El segundo punto se dirige a precisar que el tema relativo a la situación jurídica del comprador respecto de la posesión del bien, tiene importancia y se desarrolla durante la fase de la vigencia del mismo pacto, pues tiene lugar después de la concertación y antes de su consumación

En efecto, todo análisis que se haga sobre dicha situación jurídica debemos enfocarla hasta antes de que se cumpla la condición suspensiva a la que esta sujeta el pacto, es decir, durante la vigencia de éste, ya que cumplida la condición, los efectos del contrato se

producirán plenamente operando la transmisión de la propiedad, y la situación jurídica del comprador no podrá ser otra que la de dueño o propietario, lo cual no puede dar lugar a ningún análisis especial

El estudio de la situación jurídica del comprador respecto de la posesión del bien, debe hacerse analizando por una parte la calidad o concepto bajo el cual el comprador detenta la cosa por efectos del contrato, es decir, bajo que título posee la cosa que ha recibido por una ejecución parcial del contrato y que sin embargo no ha llegado a ser su propietario al no haber liquidado la totalidad del precio, y por otra los efectos de que suyo produce la entrega del bien al ejecutarse sólo una parte del contrato

Sobre el primer punto hay que buscar una solución técnica que ayude a resolver el fenómeno de la calidad de la posesión del comprador que no ha llegado a ser dueño a pesar de haber recibido la cosa.

Sin duda que se trata de una posesión distinta a la de dueño, pues sea la solución que acojamos, el comprador no puede ser calificado como poseedor, en concepto de propietario, ya que no debemos observar que el vendedor se ha reservado ese derecho, el cual no transmitirá hasta que no se haya cumplido la condición consistente en el pago total del precio y el contrato produzca plenamente sus efectos

Luego entonces, el comprador no posee a título de dueño, así que la técnica jurídica debe buscar una solución aceptable que explique la calidad de posesión pues de una u otra manera el comprador posee, y debemos determinar bajo que naturaleza

Es importante mencionar que la calidad que asignemos a dicha posesión debe representar, en lo posible, un título claramente distinto e inferior al rango de dominio, pues se busca dar seguridad en la contratación al vendedor y a terceros que pueden verse afectados por tal circunstancia, así como reforzar la situación de responsabilidad en que se encuentra el poseedor en relación a la cosa, a fin de evitar que la enajene

Como solución a lo anterior, nuestro legislador en el artículo 2315 establece que si durante la vigencia del pacto el comprador recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma. Sin embargo, pienso que dicha situación no es del todo satisfactoria, como más adelante se tocara, ya que no hay razonamiento jurídico que apoye el criterio en dicho sentido

Por su parte, hay quienes piensan que “la posesión del comprador deviene de una expectativa de propiedad que se encuentra en evolución y cuya intensidad va creciendo a medida que se pagan los plazos hasta convertirse en un derecho de pleno dominio”<sup>56</sup>

El Código Civil del Estado de Morelos, hace un planteamiento diametralmente opuesto al establecer en su artículo 2502 que si durante la vigencia del pacto el comprador

---

<sup>56</sup> GARRIGUES. Joaquin. Estudio sobre el Contrato de Compraventa Mercantil. Revista de Derecho Mercantil Madrid, España 1961 P 277

“recibe la cosa se considerará como depositario de la misma, estando facultado para usarla según su naturaleza y sin retribución” Más adelante establece un principio innovador que resulta de vital trascendencia “Las partes pueden convenir el concepto o título por virtud del cual el comprador use o goce del bien objeto de la venta ”

Como puede apreciarse el título que se le da a la posesión del comprador durante la vigencia del contrato puede variar según la idea del legislador, sin embargo, dicha calidad debe de ser siempre esencialmente distinta a la de dueño y buscar ante todo mayor protección y seguridad a las partes y a terceros ajenos a la relación contractual

No es que nuestro legislador este totalmente equivocado al atribuir consecuencias de arrendatario al comprador bajo la cláusula de reserva, sino que omite reglamentar los efectos que esto genera y con esto provoca confusiones que ya en la práctica son de difícil solución

Acaso el legislador equiparó dicha figura con la de un arrendatario basado en la explicación de que teniendo el pacto su mayor aplicación en la venta a plazos, los pagos periódicos que de tales cuotas realiza el comprador parecen representar no solo las amortizaciones del precio de la venta, sino el valor del uso para la posesión efectiva de la cosa, traducida en rentas, sin embargo dicho razonamiento no es del todo contundente para ampliar las consecuencias jurídicas que conlleva el acto, ya que el valor aparente por el uso no se identifica con la calidad posesoria de la cosa

En mi opinión, el legislador debe de buscar una solución técnica que defina claramente la calidad posesoria del comprador y basado en ello, intentar posteriormente, reglamentar en forma complementaria ciertos efectos que pueden generarse y que protejan los intereses de las partes evitando confusiones o situaciones inciertas en su aplicación

Por ello se debe partir del concepto y fines de la institución No olvidemos que antes que depositario, arrendatario u otra figura afin, el comprador con pacto de reserva, que no adquiere el dominio al otorgarse el contrato ni con la entrega de la cosa, tiene la posesión del bien y lo detentará desde el momento mismo en que le ha sido entregado Es en consecuencia, un poseedor que aspira a ser propietario y que inevitablemente lo será al cumplirse la condición suspensiva del pago del precio

Queda claro que su posesión no se limita a una mera tenencia, por lo que no puede equipararse a un depositario, sino que se extiende a un goce y disfrute mayor, puesto que la finalidad que buscan las partes es que el comprador adquiera en un futuro, mediante el pago del precio, la propiedad definitiva, y con ello, la posesión a título de dueño

Bajo esa base, el comprador no recibe la cosa con un simple derecho de posesión, sino que siendo un futuro adquirente, o más bien un adquirente condicional, tiene a su favor una calidad todavía mayor que rebasa los límites del simple inquilino y que aspira a recibir una tutela jurídica conforme a sus expectativas

Por ello tampoco podemos equipararlo a un arrendatario puesto que el fin que se persigue en la reserva de dominio, es que el comprador (adquirente condicional) se convierta en propietario al cumplirse la condición, y por tanto, debe considerársele simple y llanamente como un poseedor condicional con el firme propósito de llegar a ser un poseedor a título de dueño

El resto, es decir, la reglamentación que haga el legislador a los efectos producidos por la entrega de la cosa, deben ser consecuencia directa e inmediata al concepto de que se de al título posesorio, no olvidando tutelar los intereses de las partes y buscando siempre evitar lagunas o incertidumbres que den lugar a problemas en la utilización práctica de la institución

Por lo que hace al segundo punto de este tema y que se refiere a los efectos que de suyo produce la entrega de la cosa al comprador, tocaré sólo los que a mi juicio pueden observar gran repercusión en las transacciones comerciales

Al hablar de la entrega en la compraventa con reserva de dominio, debemos entender el acto por el que el vendedor que aún es propietario, hace factible que el comprador entre en la posesión material de la cosa y puede disfrutar y usar de ella, es decir, es un acto eminentemente posesorio y en tal virtud es aplicable la idea propuesta por nuestro legislador de 1928 en el sentido de considerara que “es un poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho ”

Ahora bien, respecto de sus efectos y posibles reglamentaciones es importante partir del hecho de que es preciso conocer y determinar el alcance de esa posesión e interpretarla según el título jurídico por el que fue otorgada

Siguiendo la tesis que sustento en la presente investigación, debe mencionarse que un efecto importante de la referida entrega al comprador es sin duda que durante la vigencia del pacto, todas las mejoras, accesiones y frutos que recaigan sobre la cosa vendida, son atribuidos al comprador

Por otra parte, por efectos de la entrega, surgen acciones posesorias tales como los interdictos para el caso de perturbación o de despojo de su posesión

No existe uniformidad en la doctrina en considerar si opera la transmisión de los riesgos por efectos de la entrega en favor del comprador, sin embargo, a estas alturas sólo afirmare dicha tesis; que en los siguientes puntos se ampliara profundamente

Finalmente concluiré que por la entrega, el comprador puede usar de la cosa, en mi opinión, mientras no atente contra la sustancia o materia de la misma, puede también transformarla en hecho propio, ya que no lo detenta con el fin de restituirla, sino, como lo afirmé, con el propósito directo de convertirse en su dominador

## 2 2 4 Efectos entre las Partes por el Incumplimiento en el Pago del Precio

Quedo dicho que lo común es que el pacto de reserva llegue a felices términos en su ejecución ya que el fin que persiguen las partes al concertarlo es que el comprador pague la totalidad del precio estipulado, y con ello, se cumpla la condición a la que esta supeditada la transmisión de la propiedad

En efecto, no hay que olvidar que en virtud del pacto de reserva, el contrato de compraventa produjo parcialmente sus efectos, pues el comprador ha recibido la cosa materia del contrato y como contraprestación, ha pagado parte del precio; sin embargo, las partes buscaron la conclusión del contrato mediante el pago total del precio y como consecuencia, la transmisión automática del derecho de propiedad.

No obstante ello, puede ocurrir que el comprador incumpla en su obligación de liquidar el precio, y ante esta situación, la condición a la que esta sujeta el pacto no se cumplirá ocasionando múltiples consecuencias que en este tema procedo a analizar

Cabe aclarar que las razones por las que el comprador deje de liquidar el precio pueden ser variadas ya que puede haber caído en insolvencia, desconocer ciertas circunstancias del contrato, negligencia e incluso, puede voluntariamente omitir el pago basado en el hecho de que la conclusión del negocio ya no conviene a sus intereses, sin embargo, sólo nos ocuparemos de los efectos que produce dicho no pago entre las partes, y no de sus causas y orígenes, ni tampoco de sus efectos frente a terceros

Nuestro Código Civil vigente regula dichos efectos en su artículo 2314, así como en la remisión que hace a los artículos 2310 y 2311 que son del tenor siguiente:

Art 2314 - Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado su precio se aplicará lo que dispone el artículo 2311

Art. 2310 - La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes

I - Si la venta es de bienes inmuebles puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra terceros

II - Si se trata de bienes muebles susceptibles de identificarse de manera indubitable podrá también pactarse la cláusula rescisoria

III. Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago en el precio pero esa cláusula no producirá efectos .

Art 2311 - Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa

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

Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más obligaciones de las expresadas serán nulas

Aunque el texto del artículo 2314 sólo se refiere al artículo 2311, considero que la remisión debe ampliarse al 2310, ya que ambos se refieren a las reglas rescisorias dentro del contrato de compraventa en abonos, y en todo caso y aplicando el método interpretativo de la mayoría de razón, el artículo 2310 es presupuesto inevitable del siguiente. Bajo ese matiz, encontramos un primer desacuerdo del legislador sobre este punto, que, aunque leve, conviene denunciarlo

Un segundo error en la obra del legislador, acaso más grave que el mencionado anteriormente, se encuentra en el hecho que para el caso de incumplimiento en el pago del precio por parte del comprador, se prevea como consecuencia única la rescisión del contrato, pues existiendo obligaciones recíprocas para las partes no hay obstáculo alguno para otorgar al vendedor el derecho de exigir una ejecución forzosa del pago del precio

En efecto, los textos de los artículos en mención contemplan que si el comprador no liquida el precio estipulado, y como consecuencia, incumple con sus obligaciones, deben aplicarse las reglas rescisorias por falta de pago, sin embargo, este es solo uno de los caminos que válidamente puede ejercitar el vendedor ya que conforme al artículo 1949 del mismo ordenamiento, que es una disposición general, “la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá ESCOGER ENTRE EXIGIR EL CUMPLIMIENTO O LA RESOLUCION DE LA OBLIGACION, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos”

En mi opinión, en este caso no cabe la máxima duda de que lo particular priva sobre lo general, ya que no hay inconveniente jurídico ni lógico en que al vendedor le dejen libres, a su elección, las dos acciones, pues en todo caso es un principio de justicia contemplado, para todas las contrataciones previstas en nuestro código civil, así que sin duda se trata de una reglamentación poco feliz por parte del legislador

Y tan es así que el espíritu de la teoría del contrato es que el legislador busque la sana conclusión de los contratos otorgados mediante la ejecución voluntaria o forzosa, según el caso, antes de pretender su resolución, en pos de tutelar los derechos de las partes y

de terceros a la relación contractual, pues de lo contrario, se atenta firmemente contra la seguridad del tráfico comercial

De lo anterior se debe concluir que si resulta valido que el vendedor elija como posible solución para el caso de que el comprador incumpla en el pago de la totalidad del precio, la ejecución forzosa del contrato y que mediante sentencia ejecutoria se le constriña a éste a liquidar el precio

Ahora bien, también puede presentarse el caso de que el vendedor obtenga sentencia favorable y que en ejecución de la misma tenga que embargar bienes propiedad del comprador a fin de garantizar el adeudo Sin embargo, como en el mayor de los casos el comprador es débil económicamente y no cuenta con bienes que garanticen la condena distintos a la cosa materia del pacto de reserva, cabe preguntar, ¿Puede el vendedor embargar dicho bien y con su producto hacerse pago de las prestaciones condenadas?

La respuesta es negativa y no puede ser de otra manera, ya que no hay que olvidar que el bien aún le pertenece pues la propiedad nunca se transmitió al no haberse cumplido la condición suspensiva a la que estaba sujeta el pacto, y en esa medida solo pueden embargarse bienes propiedad del comprador, situación que en este caso no se presenta

Por tal motivo no resulta siempre eficaz, para el comprador el intentar la acción de ejecución forzosa, pues como se aprecia, en algunos casos sus gestiones pueden resultar infructuosas

La segunda solución que puede elegir el vendedor para el caso de incumplimiento, queda reglamentada expresamente por el legislador en los artículos 1949, 2310, 2311 y 2314 del Código Civil, como las siguientes salvedades

Se trata de una acción con características peculiares pero en la esencia produce en principio los efectos naturales de una rescisión, como lo es la resolución del contrato y la restitución recíproca de las prestaciones otorgadas en su momento por las partes

Respecto de la rescisión y siguiendo la Teoría General de las Obligaciones, se puede decir que es un sinónimo de resolución en nuestra legislación vigente, y constituye una sanción atribuida por el incumplimiento en las obligaciones de alguna de las partes, que produce la disolución del contrato mediante la cesación de efectos<sup>57</sup>

Como rescisión que es, se contempla la disolución del contrato, lo cual no acarrea ningún problema ni jurídico ni práctico, sin embargo, tal resolución ocasiona que cesen los efectos y que se retrotraigan al otorgamiento del contrato mediante la restitución de prestaciones, situación que es conveniente analizar al tenor de los siguientes puntos

---

<sup>57</sup> Al respecto véase Borja Soriano, Manuel op cit pp 477 - 493

Por la rescisión del contrato, el fenómeno translativo de dominio no experimenta ninguna variación, ya que al no cumplirse la condición, la propiedad queda reservada para el vendedor, y por razones obvias no opera ningún cambio. Entonces, el vendedor seguirá siendo propietario de la cosa, más aún, nunca dejó de serlo, y no habrá necesidad de restituir cuestión alguna por dicho concepto

Ahora bien, quedo dicho que el pacto de reserva produjo ciertos efectos, y como consecuencia de la acción rescisoria por incumplimiento en el pago, cesarán automáticamente, debiendo las partes restituirse las prestaciones que se hubiesen otorgado, más las consecuencia que la misma ley establece

El artículo 2311 reglamenta los efectos recíprocos tanto para el vendedor como para el comprador, esto es, establece en forma categórica que prestaciones debe dar y recibir cada parte por efectos de la resolución, operando, en principio, la restitución recíproca de las prestaciones otorgadas

Ahora bien, si la cosa materia del contrato fue entregada al comprador y este tuvo su posesión con uso y disfrute, el vendedor podrá exigir por dicho concepto “ el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa”

Respecto de la participación que el mismo precepto otorga a los peritos, cabe preguntar ¿Podrán las partes mediante periciales determinar desde el momento de la contratación los montos de las rentas o indemnizaciones que deberá de cubrir el comprador para el caso de incumplimiento o es necesario que sea posterior, es decir, cuando ya se haya dado la causa de incumplimiento?

Sobre la intervención de peritos para que fijen el monto de la indemnización por el deterioro de la cosa, sin duda que la solución debe de ser negativa ya que por razones obvias, los peritos no podrán dictaminar sobre los posibles daños o deterioros sufridos por la cosa en forma anticipada, siendo que dichos deterioros no se habrán conocido al momento de la contratación y por tanto resulta ilógico

Sin embargo, no existe impedimento alguno para que las partes fijen de común acuerdo y mediante dictámenes periciales al momento de contratar, el monto de la renta o alquiler que deberá pagar el comprador por todo el tiempo que dure en posesión de la cosa siempre y cuando se presente la causa de incumplimiento, pues de lo contrario, éste adquiere la propiedad y se deja totalmente sin efectos dicha estipulación

Cabe mencionar que lo normal es que los peritos intervengan precisamente al incumplimiento del contrato y ante la presencia de un juez, sin embargo, la solución anterior no resulta contraria a derecho.

Por otra parte, y aquí encuentro otro desacierto del legislador, no se precisa en el artículo en cuestión si la indemnización procede por el deterioro del uso normal de la cosa, o en su defecto, tiene que ser por un uso o desgaste extraordinario. En mi opinión, solo procede en el segundo caso, es decir, si el comprador hizo un uso desmedido de la cosa, ya que no debemos olvidar que la recibió con el fin último de adquirir su dominio, y en esa medida, estaba facultado para utilizarla, siendo natural que por dicho concepto sufra un desgaste, por tanto, resultaría injusto pretender atribuirle una mayor responsabilidad.

Que pasa con las accesiones o mejoras que durante la vigencia del pacto reciba la cosa materia del contrato, igualmente sobre este punto el legislador permanece distante. ¿Debe el vendedor compensar dichos conceptos? ¿Quedan en favor del comprador los incrementos que la cosa tenga durante su posesión?, o es el vendedor el que recibe los beneficios directos si el comprador incumple con su obligación de pagar el precio.

En mi opinión se debe considerar que si durante la fase de consumación se incrementa el bien comprado, ya sea por accesión u otra figura similar, tal beneficio lo gozará el comprador, pero, y aquí está lo importante, si el contrato no llega a consumarse felizmente por incumplimiento del comprador en su obligación de pagar el precio, y el vendedor opta por la rescisión del contrato y recupera la cosa vendida, le deberá ser restituida con todos los incrementos y beneficios recibidos. Es decir, debe recibir la cosa tal y como la poseía el comprador al momento de producir la causa de incumplimiento, de manera que es la cosa la que recibe directamente los beneficios, y el vendedor no gozará de ellos mientras no recupere la posesión en razón del incumplimiento.

Lo anterior debe apoyarse en principios de justicia pues si el vendedor debe responder por el uso normal de la cosa por parte del comprador, también es justo que el reciba los beneficios por incrementos, mejoras y accesiones para el caso de que se rescinda la venta por incumplimiento en el pago.

Se ha hecho referencia de que los artículos 2310, 2311 y 2314 del Código Civil contemplan el supuesto de que el vendedor recupere la cosa como consecuencia de la rescisión del contrato, pues conforme a las reglas generales de dicha sanción, las partes deben restituirse mutuamente las prestaciones otorgadas.

Puede el comprador devolver la cosa en forma voluntaria, es decir, de mutuo propio, sin la necesidad de que intervenga ningún órgano jurisdiccional, sin embargo en el común de los casos, el comprador intentará preservar su posesión durante todo el tiempo que sea posible pues tal detentación, por ese solo hecho, le generará beneficios económicos, ya que ese uso y disfrute quedarán a su favor.

De lo anterior, surge la necesidad de plantear un cuestionamiento en el sentido de determinar bajo qué va o mediante qué acción el vendedor puede recuperar la cosa por efectos de la rescisión, debido al incumplimiento en el contrato, ante la negativa del comprador o restituir la cosa.

Como es fácil suponer el legislador no prevé dicha situación, así es que desde mi punto de vista y para determinar con precisión los alcances de dicha pretensión, se debe dejar en claro, una vez más, que el incumplimiento del comprador elimina la condición suspensiva que el pacto entraña y el vendedor asume la plena titularidad de propietario sobre la cosa al perder el comprador la expectativa de convertirse en dueño

Ante tal fenómeno y hallándose la cosa en posesión del comprador sin duda que el vendedor deberá ejercitar una acción netamente personal, fundada en los elementos obligacionales del contrato. Esta acción restitutoria se funda en el incumplimiento en el pago y presupone la declaratoria de rescisión del contrato concomitante a la de restitución. La acción restitutoria es de naturaleza personal y se dirige en contra del comprador que sigue poseyendo el bien por efectos del contrato. Tiene como fin que la cosa materia del pacto le sea restituida pues al operar la rescisión las partes deben devolverse las prestaciones entregadas

Surge inevitablemente una cuestión importante ¿Ante la presencia de la rescisión y sus efectos y la facultad del vendedor a la restitución del bien, es preciso para el ejercicio de la acción restitutoria por el vendedor, que previamente se declare la resolución del contrato por incumplimiento del comprador? La solución afirmativa parece lo indicado, sin embargo, hay que entender que no constituye un presupuesto de la acción, sino el hecho de que en una misma sentencia se considere y se resuelva previamente la resolución del pacto, pues dicha resolución legalmente decretada importa al mismo tiempo la comprobación del incumplimiento que ha de motivarla y la extinción de la relación contractual, de donde surge la posibilidad de recuperar la posesión material de la cosa

Puede darse también el caso que durante la vigencia del pacto, la posesión de la cosa haya salido de las manos del comprador entrando bajo la tenencia de un tercero. Las causas pueden ser porque el comprador dispuso ilegítimamente de la cosa en favor de un tercero de mala fe porque le fue embargado por un acreedor con un derecho propio, e incluso porque la cosa fue robada con conocimiento cierto de la ubicación en la que se encuentra

A reserva de estudiar los efectos que el pacto produce en relación a terceros, diremos que el vendedor deberá ejercitar la acción reivindicatoria para recobrar la cosa de un tercero ajeno a la relación contractual. Dicha acción real responde al derecho de persecución basada en el dominio de la cosa y tiene características distintas a la acción restitutoria, pues, como se dijo, ésta es de naturaleza personal y tiene un destinatario concreto y definido

Una solución mucho más sana, eficaz y expedita, brindada al vendedor para recuperar la cosa entregada cuando su comprador incumplió en la obligación de liquidar el precio fijado en la venta con reserva de dominio y aún conserva su posesión, está reglamentada por el legislador en los artículos 464, 465, 466 y 467 del Código de Procedimientos Civiles, mediante la acción rescisoria en la vía ejecutiva

La acción rescisoria de que hablan dichos preceptos está incorporada en el Título Séptimo del Código Procesal, que se refiere a los Juicios Especiales y a la vía de apremio, y

tiene la característica peculiar, favorable al vendedor, de constituir un verdadero juicio ejecutivo, como lo señala el nombre del capítulo segundo al cual pertenece

Aún cuando los textos de los artículos 2311 y 2314 del Código Civil no reconocen expresamente la remisión directa a la legislación procesal, consideramos que su aplicación es válida pues la totalidad de los preceptos se hallan íntimamente relacionados, y entre ellos no existe contradicción alguna, con las salvedades que más adelante apuntare.

Anteriormente dije que la acción rescisoria posee características peculiares que se basan en otorgar al vendedor - actor una auténtica acción ejecutiva y con ello, la posibilidad de recobrar la cosa vendida en forma inmediata, con la imposición de observar las reglas generales para los juicios ejecutivos

La acción rescisoria en vía ejecutiva no es de uso frecuente en la práctica litigiosa. Su abandono estriba en el desconocimiento de la institución, así como de sus presupuestos, condiciones y efectos, en la desvalorización de los beneficios inmediatos que pueden reportar al actor o en el hecho de que los abogados al redactar los contratos, no introducen las cláusulas ni realizan las gestiones necesarias a fin de prever y preservar la existencia de la acción, dejando subsistente su procedencia

Nuestro Código Procesal reconoce como presupuestos para el ejercicio de la acción rescisoria en vía ejecutiva los siguientes

a) La existencia de un título ejecutivo No basta que se haya otorgado un documento privado el pacto de reserva, sino que se requiere que el título en sí, lleve aparejada ejecución conforme a las ocho fracciones del artículo 443 del Código de procedimientos Civiles

b) Dado que el contrato de compraventa con reserva de dominio contiene obligaciones recíprocas para las partes, para que el vendedor - actor pueda solicitar la ejecución a la presentación de la demanda, es necesario comprobar al Juez fehacientemente haber cumplido con las obligaciones a su cargo, ya que de lo contrario el Juzgador no podrá despachar ejecución, aplicando el principio de la EXEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS (Excepción de contrato no cumplido)

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el Amparo Directo número 2862/73 promovido por Distribuidora Agrícola del Noroeste, S A de C V, resuelto mediante sentencia de fecha 6 de noviembre de 1974, confirma la existencia del referido principio, al sostener la siguiente tesis

“COMPRAVENTA A PLAZOS CON RESERVA DE DOMINIO, RESCISION DEL CONTRATO DE (LEGISLACION DEL ESTADO DE SONORA)

Los artículos 509 y 524 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sonora, son aplicables tanto a la demanda ejecutiva de cumplimiento de contrato, como a la rescisión, debiendo entenderse lógicamente, que cuando se trata de cumplimiento de

contrato, el actor debe consignar las prestaciones a que esta obligado en virtud o por consecuencia del contrato mismo, o comprobar, fehacientemente, haber cumplido con su obligación; pero cuando se demanda la rescisión del contrato de compraventa a plazos con reserva de dominio, el actor debe justificar por una parte haber cumplido con su obligación contractual, a fin de demostrar su legitimación activa en la rescisión, dado que quien no ha cumplido por su parte, no puede reclamar legalmente el cumplimiento ni la rescisión por incumplimiento del otro contratante, y por otra parte, debe consignar las prestaciones que habrá de restituir con motivo de la rescisión, ya que, como quedo dicho, la ejecución en este caso, anticipa provisionalmente los efectos restitutorios de la rescisión, misma que se efectúa aún antes de la integración de la relación jurídico procesal, es decir, que se comienza por desposeer al demandado del bien objeto del contrato, luego se le oye, y no sería justo ni equitativo que el actor adelantara los efectos de la rescisión en su provecho, sin exigirsele que, por su parte, consignará las prestaciones que, en su caso, estaría obligado a restituir ”

c) Conforme al artículo 465 en relación al 466 del Código de Procedimientos, también deberá el actor al presentar su demanda, consignar las prestaciones recibidas al demandado consistentes en los abonos al pago parcial del precio estipulado, “con la reducción correspondiente al demérito de la cosa, calculado en el contrato o prudentemente por el Juez ”

En este punto cabe mencionar tres manifiestas equivocaciones en la intervención del legislador en primer término el demérito de la cosa, como quedo asentado en el tema anterior, no puede calcularse fijándolo anticipadamente en el texto del contrato, ya que por razones obvias el demérito necesariamente deberá de ser posterior e independientemente al otorgamiento del contrato y variará de acuerdo a cada situación en concreto, por lo que resulta absurdo que el legislador pretenda que se fijen las bases de un demérito que no se conoce y que no puede preverse, desde el otorgamiento mismo del acto

El segundo error se basa en el hecho de que el legislador pretenda que el demérito de la cosa, sea calculado prudentemente por el Juez, y porque no debemos confiar ciegamente de la capacidad de nuestros juzgadores, sino porque en el texto del artículo 2311 se establece expresamente que la manera de determinar la indemnización que por el demérito o deterioro sufra la cosa en manos del comprador, deberá ser fijado por peritos, siendo supuestos esencialmente distintos, por lo que la evidente contradicción supone un descuido del legislador y puede dar lugar a contradicciones.

Por otra parte, para que el Juez pueda calcular prudentemente el demérito sufrido, se requiere una inspección judicial a la cosa materia del contrato, lo que necesariamente haría que el comprador - demandado se enterará de la acción ejercitada, y con ello, restaría utilidad y eficacia a la vía ejecutiva, que por otro lado, representa lo ventajoso de la acción rescisoria

Finalmente y quizá el más grande desacierto del legislador en éste punto en términos económicos, que puede desalentar al vendedor o recurrir a dicha figura jurídica, es el hecho que al ejercitar la acción, al vendedor solo se le permita reducir de las prestaciones recibidas por el pago del precio, lo correspondiente al demérito de la cosa, y no así, lo concerniente al pago de un alquiler o renta, fijado por peritos, por el uso de ella.

La omisión no tiene razón legal y sólo cabe la explicación que el legislador, una vez más, tuvo una intervención poco feliz. El supuesto ya estaba contemplado en el Código Civil en el artículo 2311 y solo era necesaria su repetición.

Ahora puede ser que la contradicción se haya establecido deliberadamente por el legislador, con el único fin de proponer la opción y que sea el vendedor el que elija, es decir, si opta por las ventajas de una acción rescisoria en vía ejecutiva con la posibilidad de recuperar inmediatamente el bien, deberá renunciar a la indemnización por uso, consistente en rentas, y si aspira a recuperar dichas rentas traducidas en pesos, deberá a esperar a tramitar un juicio largo y laborioso como lo es el ordinario civil, y al final ver coronada su perseverancia mediante cuantiosa recompensa.

Como quiera que sea, reitero que no tiene sentido la omisión del legislador, pues en ningún momento deben considerarse excluyentes tales indemnizaciones, ya que una proviene del uso y la otra por el demérito.

d) Un presupuesto indispensable para el ejercicio de la acción es el hecho de que el comprador haya incumplido en su obligación de liquidar el precio convenido. Como acción rescisoria que es, se busca la resolución del contrato y con ello, y como consecuencia, la restitución recíproca de prestaciones mediante la devolución del precio pagado menos las reducciones autorizadas y la restitución del bien en favor del vendedor, para sí, readquirir nuevamente la posesión.

Nótese que el incumplimiento del pago, como en toda rescisión, constituye la causa de la acción, pues es el elemento indispensable para su procedencia, ya que de cumplirse los términos del contrato mediante el pago total del precio, se habrá cumplido la condición a lo que el pacto estaba condicionado, transmitiendo el derecho de propiedad en favor del comprador, y con ello, haciendo nugatoria la acción en comento.

Sin embargo, no es indispensable que el vendedor demuestre fehacientemente que el comprador no ha cumplido con su obligación de liquidar el precio, para que se admita la demanda y se despache su ejecución, ya que ello implica un hecho negativo para el vendedor que en todo caso deberá de probar el comprador durante la secuela procesal y así destruir la pretensión ejercitada. Lo que sí, el juez no admitirá la demanda despachando ejecución, si el propio documento en que el actor pretende fundar su pretensión, se desprende en forma clara que el comprador no incumplió el contrato liquidando su precio.

e) Finalmente, la legislación procesal reconoce como último presupuesto para el ejercicio de la acción, que el contrato en el que consta la reserva se "haya registrado como

lo previene el Código Civil". Sin duda que el legislador se quiso referir a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, sin embargo, se consideró que en la forma en que quedo asentado no resulto la más conveniente por la redacción empleada

Lo anterior se desprende del texto del artículo 467 del Código Procesal. Ahora bien, si analizamos ampliamente la remisión a la legislación sustantiva, llegaremos a la conclusión de que solo procede la acción si el contrato recayó sobre bienes inmuebles o muebles susceptibles de identificarse de manera o en forma indubitable ya que conforme al artículo 2312, párrafo segundo del Código Civil, no es posible su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y en esa medida, no se cumpliría el presupuesto requerido para su procedencia

Ya desde el amparo directo 2069 promovido por ANGEL B FERNANDEZ y resultado mediante sentencia del 24 de julio de 1969 en la cual el ponente fue el Ministro MARIANO RAMIREZ VAZQUEZ, nuestro Tribunal Constitucional sostuvo dicho criterio al fallar

**"COMPRAVENTA, INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LOS CONTRATOS PARA LA PROCEDENCIA DE LA VIA EJECUTIVA PARA LA PROCEDENCIA DE LA VIA EJECUTIVA (LEGISLACION DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA)**

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los Contratos de compraventa concertados bajo la condición resolutoria de falta de pago del precio total o parcial, tiene por objeto, según el artículo 1950 del Código Civil, que dicho contrato surta efectos contra terceros de buena fe, y de acuerdo con lo que dispone el artículo 467 del Código de Procedimientos Civiles, dicha inscripción es necesaria para que proceda en la vía ejecutiva la acción que se ejercita para recuperar el bien que se enajenó a plazos y con reserva de dominio. La falta de inscripción en el Registro de tales contratos, trae como consecuencia que sólo produzca efectos entre quienes los otorgaron y que no causen perjuicios a terceros, así como que no proceda la vía ejecutiva en el ejercicio de la acción que se deduzca para hacer valer derechos derivados de los contratos relativos. En tal situación, aunque se este frente a documentos que cumplan los requisitos de los títulos ejecutivos correspondientes a la certeza del crédito, a su exigibilidad y a su liquidez, esos documentos tendrán que aparecer inscritos en el Registro Público para que la acción que se basa en su incumplimiento pueda hacerse valer en la vía ejecutiva, en estricto acatamiento del tenor del aludido artículo 467 del Código de Procedimientos Civiles, cuya obligatoriedad para las partes interesadas la establece el artículo 55 del propio ordenamiento procesal."

Los efectos que produce la acción rescisoria en vía ejecutiva es la restitución recíproca de las prestaciones otorgadas por las partes a la celebración del contrato, con su resolución correspondiente, con la particularidad de que el vendedor recuperará la cosa vendida en forma inmediata mediante el cumplimiento del auto de ejecución

Por otra parte, conviene resaltar los puntos en los que quedo resaltado el artículo 466 del Código Procesal, pues como había dejado asentado en incisos anteriores, la terminología empleada resulta incorrecta. En efecto, el precepto señala “Procede también la acción ejecutiva el bien que se ENAJENO con reserva de dominio hasta la total solución del precio”. En realidad, en la venta con reserva de dominio no se enajena el bien. No hay ningún acto translativo y por tanto resulta falso que exista una verdadera enajenación, pues al estar afectado por una condición suspensiva en términos del artículo 1939 del Código Civil, la obligación de transmitir, y por tanto la enajenación, no se han dado.

En cuanto a las obligaciones que surgen a cargo del vendedor en favor del comprador por la rescisión del contrato, relativo a la restitución recíproca de las prestaciones, el párrafo segundo del artículo 2311 precisa que “el comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entrego”.

A fuerza de ser sincero, y si la rescisión opera en momentos iniciales del pacto, difícilmente que darán en favor del comprador suma alguna por efectos de la restitución recíproca, ya que restando de los importes pagados y de los intereses legalmente producidos, las sumas generadas por las rentas e indemnización en favor del vendedor por la posesión de la cosa, llegaremos a la conclusión que el saldo será el mínimo.

En la parte final del artículo en comento el legislador señala. “Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas”.

Con esto se buscó aparentemente proteger los intereses de la parte débil, sin embargo, como más adelante se expresará, jurídicamente no resultó tan acertado.

Lo que sí puede afirmarse es que expresamente se impuso una limitación al principio de la autonomía de la voluntad y las partes carecen de facultades para establecer efectos de mayor alcance derivados de la resolución por incumplimiento.

¿Ante que clase de ineficacia jurídica no encontraríamos si las partes contravienen dicho precepto e introducen nuevos efectos? Sin duda que estamos ante una nulidad absoluta ya que en los términos en que esta expresada, y dadas sus características en las que no cabe prescripción o confirmación, la sanción debe establecerse en ese sentido.

Finalmente y haciendo un balance de los alcances previstos en el Código Civil a propósito de los efectos que produce el incumplimiento por parte del comprador en el pago total del precio, debemos concluir que jurídicamente las soluciones propuestas resultan demasiado favorables a éste.

En efecto, en mi opinión y aunado a la irrenunciabilidad de las consecuencias legales previstas para el caso de rescisión por incumplimiento, resulta débil la sanción impuesta al comprador en el artículo 2311, pues excluye la posibilidad de que el vendedor obtenga válidamente el resarcimiento de los perjuicios sufridos. El legislador a fijado de manera

categoría e inalterable los efectos por el incumplimiento, sin embargo, dichas consecuencias dejan al comprador sin una verdadera pena por su falta, a no ser que la venta realmente hubiera constituido un beneficio manifiesto, que no pudo ser aprovechado favorablemente debido al incumplimiento

Quiero pensar el caso de que el comprador se da cuenta de que el negocio no le será favorable por cualquier razón, como una baja de precios, una mejor oferta, una desvalorización de la cosa, etc, entonces buscará forzosamente el incumplimiento, pues sus consecuencias le serán más ventajosas, ya que en todo caso, lo único que tendrá que costear será el uso de la cosa

Hay que dejar en claro para comprender lo anterior que el pago de una indemnización por renta y deterioro no constituye propiamente el pago de posibles daño o perjuicios, ya que entendiendo éstos últimos, como la privación de una ganancia lícita que se tiene derecho a percibir, sin duda que tal indemnización no tiene este carácter, máxime que el producto de dicho concepto fue generado por el uso y goce del mismo bien

Podemos concluir entonces que la solución propuesta por el legislador es desatinada ya que la única seguridad que recibe el vendedor es la protección de su inversión, y no la posibilidad de percibir un lucro válido que tenía derecho a esperar como cualquier negocio. Por otra parte también puedo afirmar que en un momento dado al comprador se le esta incentivando para faltar a su obligación de pago, pues tiene la seguridad de antemano que el incumplimiento no le reportará ningún perjuicio grave

### 2.2.5 Efectos del Pacto con Relación a Terceros

Quedo dicho en los puntos anteriores que respecto de las partes el pacto produce parcialmente sus efectos a su concertación ya que se haya condicionado en cuanto a la transmisión de propiedad en favor del comprador hasta el momento mismo en que se liquide completamente el precio. También se dijo que sus efectos dependían directamente del cumplimiento o no de la condición y al momento en que esto ocurría

Respecto a la situación Jurídica del bien materia de la reserva apunto que en un aspecto netamente contractual, durante la vigencia del pacto ni el vendedor puede disponer del bien en favor de un tercero, a pesar de seguir siendo su legítimo propietario, ya que ha efectuado un acto de disposición condicionado y el legislador le ha impuesto expresamente dicha limitación, ni el comprador puede hacer lo mismo al existir una condición que válidamente le difiere el carácter del propietario hasta el pago total del precio

La facultad de disposición del vendedor únicamente podrá actualizarse para ser ejercitada cuando en virtud del no pago del comprador, se tenga la certeza de que la condición no se cumplirá en el plazo estipulado y desaparezca ésta, asumiendo entonces la plena titularidad del bien. Por su parte, el derecho de disposición del comprador únicamente

podrá hacerlo valer cuando por el cumplimiento de la condición con el pago del precio, adquiera la propiedad de la cosa

Pueden, sin embargo entrar en juego de intereses de terceros ajenos a la relación original ya sean acreedores del vendedor o del comprador, o bien adquirentes del uno o del otro, y entonces las consecuencias y eficacia del pacto deben analizarse en función a esos terceros, lo cual motiva una serie de situaciones jurídicas de particular interés que es conveniente estudiar a la luz de la legislación positiva

Cabe aclarar que la posible intervención de los terceros a la relación original solo es motivo de estudio, tratándose de acreedores de cualquiera de las partes si aparecen durante la vigencia del pacto, esto es, durante el plazo de que goza el comprador para liquidar la totalidad del precio estipulado, ya que de lo contrario, es decir, si la condición se cumplió o transcurrió el plazo sin que esto se verificara, sin duda que estamos ante una hipótesis totalmente distinta que requiere una análisis por separado, pues en cualquiera de los casos habrá una consolidación total del derecho de propiedad en favor de alguno de ellos, y el acreedor no tendrá el carácter de un tercero propiamente dicho siendo que la relación original ya concluyó

Lo mismo ocurre cuando una parte dispone del bien en favor de otra persona. Para que sea materia de estudio y dicho ajeno adquiera el carácter de tercero, es necesario que la disposición se lleve a cabo con la vigencia del pacto, esto es, durante las condiciones irregulares en las que ninguna parte se encuentra facultada para efectuar dicho acto, y que jurídicamente están impedidas, ya que en ese momento todavía existen intereses mutuos y actuales sobre la conclusión y consecuencias del contrato, lo que no ocurre cuando ya se verifico la condición pues en este caso, como ya mencionamos, existe una consolidación del derecho de propiedad, y simplemente estaríamos ante la presencia de una segunda transmisión válidamente otorgada al nuevo propietario y no ante un tercero dependiente de la relación original

Por lo que hace a nuestro derecho positivo, el artículo 2312 del Código Civil establece en su párrafo segundo

“ Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra terceros, si se inscribe en el Registro Público, cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esta fracción ”

Por su parte el artículo 2310, que se refiere a la venta en abonos y que es el artículo remitido, señala

“Art 2310 - La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes

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

II - Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable podrá también pactarse la cláusula rescisoria de que habla contra terceros si se inscribió

III - Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere”

El sistema adoptado por nuestro Código luce satisfactorio en principio ya que mediante dos preceptos claros y una remisión directa a la forma de publicidad registral organizada en la misma institución del Registro Público, el legislador ha pretendido que el pacto de reserva pueda hacerse oponible ante terceros

El método seguido se basa en asimilar las formalidades necesarias para que la venta con reserva de dominio sea oponible a terceros con las de la venta en abonos con cláusula rescisoria. La concordancia exacta de estas formalidades ha sido lograda mediante repetición y referencia del artículo 2312, párrafo segundo con el artículo 2310

De acuerdo a los textos de nuestra legislación y al criterio imperante en la doctrina, surge la necesidad de definir lo que el legislador entiende por tercero en términos de su redacción así como las consecuencias que conlleva

Como a todos los contratos en general, a la compraventa con pacto de reserva le es aplicable el principio romano “Res inter alios acta”, según el cual las convenciones producen efectos solo entre las partes contratantes. Este principio que es pilar de nuestra legislación encuentra sus orígenes desde el Derecho Romano y se fue desarrollando y arraigando en legislaciones como la francesa, la española y por supuesto, en nuestro Código Civil de 1884

Ahora bien, “de manera general hay que entender por tercero toda persona que no ha participado en el contrato y que no ha sido válidamente representado en él. .” por tanto “es evidente que los contratantes no pueden crear una obligación a cargo de un tercero ajeno al contrato”<sup>58</sup>

Sin embargo, al tercero no se le puede desligar del concepto de oponibilidad del contrato, entendiéndose esto como la facultad de alguno de los contratantes de hacer valer la existencia del acto y sus efectos a quien no interviene originalmente en su otorgamiento, y posterior al él pretende argumentar intereses propios, pues por lógica jurídica la existencia de la una presupone la consecuencia del otro

---

<sup>58</sup> BORJA SORIANO, Manuel op cit pp 289 y 290

Nuestro régimen jurídico subordina en el mayor de los casos la oponibilidad del contrato a cierta publicidad que tiene como fin dar seguridad al tráfico comercial tutelando los derechos de terceros. Dicha subordinación está relacionada directamente con la importancia y objetivos que cumple el Registro Público de la Propiedad.

El artículo 1312 del Código Civil plantea tres grandes hipótesis acerca de las relaciones jurídicas que pueden presentarse entre las partes y terceros de acuerdo al bien que sea materia de la compraventa, lo cual, a su vez, genera variadas situaciones que dependerán del interés y carácter que dichos terceros pretendan hacer valer.

La primera hipótesis se refiere a la venta de bienes inmuebles pues es la prevista por el artículo 2310 fracción I. Ahora bien, cabe mencionar que aunque en la remisión que efectúa el legislador en este punto no utilice palabras idénticas, pues para la venta en abonos "producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata", mientras que en la compraventa con reserva de dominio la inscripción "produce efectos contra tercer", considero que a pesar de esta ligera diferencia, las consecuencias han de ser las mismas en ambos casos, ya que si en el primero la inscripción produce efectos contra terceros adquirentes, aplicando el principio de mayoría de razón, los efectos para el segundo caso deberán gozar de la misma eficacia frente a terceros previstos de derechos reales inferiores al derecho de propiedad.

Respecto a la inscripción, situación y efectos que produce este tipo de bienes en relación a terceros, no considero necesario hacer una reflexión especial, y solo me remitiré a las bases generales de publicidad y seguridad jurídica establecidos mediante la apariencia registral regulada en nuestra legislación civil, así como en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Sin embargo, a manera de síntesis, cabe citar sobre este punto un pronunciamiento de la Corte que ejemplifica la necesidad de la inscripción y los efectos que produce, y como dato curioso fue resuelto desde el 23 de septiembre de 1952 en el Amparo Directo promovido por ADALBERTO GUTIERREZ ESCOBAR, y cuyo texto señala.

#### "COMPRAVENTA. REGISTROS DE LA LEGISLACION DE MICHOACAN

Tratándose de bienes inmuebles y en caso de colisión de derechos, el sistema de la ley da la preferencia a quien tenga a su favor la inscripción a quien primero haya registrado, aunque, si se atendiera únicamente a la validez de la operación misma, precindiéndose de la inscripción y de su fecha, quizá deberían de prevalecer los derechos de otra persona. En el caso de la doble venta, es indudable que quien haya transmitido a otro la propiedad de la cosa deja de ser dueño de ella y por lo tanto, en principio no podría tener la facultad de enajenar la misma cosa a una tercera persona (artículos 2105 y 2125) de tal suerte que la segunda venta debería estimarse nula (art 2126), sin embargo, el segundo comprador tendrá la preferencia sobre el primero si se registra antes que el otro, o fue el único que inscribió la operación (art 2122). También en el caso de la venta con reserva de dominio, es evidente que el comprador

no ha adquirido la propiedad de la cosa, mientras no ha pagado totalmente el precio, y no obstante, si la cláusula respectiva no se inscribió en el Registro Público, la nulidad de la enajenación que efectuará ese comprador en favor de un tercero, no le sería oponible a éste (art. 2168, segundo párrafo, en relación con el 2166, fracción I) Esto revela que el sistema de la ley favorece a quien a inscrito primeramente su adquisición, aunque su derecho debiera ceder al de otra persona, en el caso de que prescindieramos de considerar el hecho de la inscripción y el tiempo en que se verificó ”

En relación a los bienes muebles, para efectos de oponibilidad frente a terceros, nuestro Código hace una distinción entre aquellos que son susceptibles de identificarse de manera indubitable y aquellos que no lo son. De los primeros hacen referencia la primera parte del segundo párrafo del artículo 2312 y la fracción II del artículo 2310

Por bienes susceptibles de identificarse de manera indubitable debemos entender aquellos que es factible determinarlos y ubicarlos plenamente, es decir, aquellos bienes que llevan algún número de fabricación con serie, marca, modelo y tipo, como automóviles, pianos, televisores, aparatos de sonido, máquinas de coser, computadoras, etc , y de acuerdo a las reglas propuestas por el legislador su inscripción produce sus efectos contra terceros, con las salvedades que más adelante se desarrollaran

Cabe mencionar que nuestra legislación civil ha pretendido organizar un sistema de inscripción para este tipo de bienes, pues así se observa en los artículos 3007, 3069 fracción II y 3070 del Código Civil, así como los artículos 21, 66, 67, 68, 69 y 70 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal

Finalmente, para el tercer tipo de bienes, es decir, aquellos que no son susceptibles de identificación indubitable no es factible su inscripción en el Registro Público, puesto que por su naturaleza este acto no esta contemplado y a los terceros, en principio, no podrá oponérseles la existencia del contrato ni sus efectos si actuaron de buena fe

La redacción empleada por el legislador en la fracción III del artículo 2310 del Código Civil, que es la remisión directa del párrafo in fine del artículo 2312, no parece tan acertada, pues aunque se dan por entendidos los criterios asentados, el texto debió decir “ **NO PODRA INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO PUBLICO, Y POR TANTO NO SURTIRA EFECTOS CONTAR TERCEROS QUE HUBIERE ADQUIRIDO LOS BIENES DE QUE SE TRATA, A NO SER QUE SE DEMUESTRE QUE HA PROCEDIDO DE MALA FE** ”

La propuesta se apoya siguiendo los lineamientos planteados por el mismo legislador en el sentido de clasificar los bienes materia de la operación en base a su calidad y forma de inscripción en el Registro Público, para de ahí establecer los criterios de oponibilidad frente a terceros, pues la buena o mala fe con la que otorgan el acto es una consecuencia de la publicidad y seguridad jurídica que la misma institución proporciona

Ahora bien, volviendo a la problemática relativa a los bienes muebles susceptibles de identificación indubitable de inscripción, consideramos justo denunciar varias situaciones que suelen presentarse y que no han sido resueltas estableciendo un criterio uniforme, ni por las legislaciones, ni por la doctrina y menos por la jurisprudencia

Tan es así, que la intervención más próxima de los Tribunales Federales en relación a este punto, lo constituye una sentencia pronunciado por un Tribuna Colegiado del Sexto Circuito, sobre el Amparo en Revisión número 419/94 promovido por AUTOMOTRIZ REYES HUERTA, S A, y cuyo se limita a señalar

“REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, FALTA DE INSCRIPCION EN EL COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO DE BIENES IDENTIFICABLES

Si al celebrarse un contrato de compraventa en relación a un bien inmueble susceptible de identificarse indudablemente, puede pactarse validamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que se pague su precio, pero tal modalidad solo surte efectos contra tercero si la cláusula de reserva de dominio se inscribe en el Registro Público de la Propiedad y a partir de la fecha en que se realice esa inscripción y no de aquélla en que se celebró el contrato ”

Pensemos en el caso de una compraventa con reserva de dominio en la que el contrato se otorgó en la Ciudad de Cuernavaca, el domicilio se encuentra en el Estado de México y el bien será usado en la Ciudad de México Surge la duda ¿En qué Registro Público debe inscribirse la venta de ese bien inmueble para que surta efectos frente a terceros y válidamente les sea oponible tanto la existencia como los efectos del contrato?

A primera vista la solución resulta sencilla pues acogiendo nuestra legislación civil puedo decir que la inscripción deberá realizarse en el lugar en que este o vaya estar el bien inmueble objeto de la operación, ya que así lo previno el legislador en los artículos 67 fracción II y 69 fracción I del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, por tanto, en principio, si el bien se haya dentro de la demarcación del Distrito Federal, y el pacto de reserva del bien inmueble susceptible de identificación indubitable se inscribió en dicho Registro Público, podrá operar la oponibilidad de la existencia del contrato y sus efectos en perjuicio de terceros

Supongamos que la inscripción resultaba correcta y oponible, sin embargo, dada la naturaleza intrínseca de los bienes muebles por la que es factible trasladarlos de un lugar a otro, puede el comprador válidamente y sin ninguna limitación cambiar el lugar físico del bien y trasladarlo a otro lugar donde ya no rija la legislación aplicable en el Distrito Federal Ahora bien, ¿Debe considerarse nula e insubsistente la inscripción hecha en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, que era el indicado al momento de la inscripción, pero que dejó de serlo al cambiar un elemento relevante como lo es la ubicación física del bien?

La solución parece estar encaminada a considerar como válida la inscripción referida, pero se hallará condicionada en cuanto a la producción plena de efectos, hasta el momento mismo en que el bien mueble vuelva a trasladarse a esta jurisdicción y goce nuevamente de los alcances de protección y seguridad jurídica que otorga la institución en comento

Mientras tanto, ¿Para qué el vendedor encuentre protección a sus intereses frente a terceros, deberá de inscribir el pacto de reserva en el registro del nuevo lugar donde se encuentre el bien?

Esta parece ser la solución más aconsejable, sin embargo, estamos ante un callejón sin salida, pues si aceptamos dicho criterio, inevitablemente debemos llegar al extremo de aceptar que el vendedor deberá inscribir el pacto en todos los lugares por los que el comprador traslade el bien mueble materia de la compraventa, lo cual francamente nos resulta absurdo, pues sin duda ese no es el fin que se busca, así es que el legislador deberá hacer un nuevo planteamiento que otorgue una eficacia mayor, pero que no deje de proporcionar seguridad en el tráfico comercial, ya que como se encuentra actualmente reglamentado, sólo acarrea incertidumbre y pone en peligro los derechos de los vendedores y la posición de terceros

Pero eso no es la única problemática que suele presentarse. Ponemos también en el caso de los acreedores y adquirentes directos del comprador que pueden recibir el bien inmueble de manos de éste, sin conocer la existencia del pacto y por tanto, han actuado de buena fe. Al presentarse tal situación, sin duda se hallan en poder del bien materia de la compraventa y no se puede negar que tal posesión reviste el carácter de medio de publicidad, y que en todo caso se aplica el conocido principio de que en materia de mueble la posesión vale título, por lo que a ulteriores adquirentes no se les podrá oponer la existencia del pacto

Contrariamente al criterio asentado, respecto del vendedor con reserva que en virtud del pacto hizo entrega de la cosa al comprador y por tanto se despojo de su posesión, no se aplica el mismo principio para sus acreedores y adquirentes, ya que difícilmente podrán haber actuado de buena fe, al no tener el vendedor la condición de poseedor.

De estos últimos párrafos salta a la vista como puede presentarse una clara contradicción entre la publicidad basada en el registro de muebles y la que tiene fundamento en el principio de que la posesión vale título. El legislador deberá buscar una solución en la que se establezca un justo equilibrio y sobre todo que proporcione seguridad en el tráfico comercial, apoyada principalmente en la determinación de la buena o mala fe con la que se haya intervenido el tercero, para de ahí fijar sus consecuencias

Singular resulta la situación jurídica de los acreedores del vendedor que para garantizar su crédito pretenden embargar el bien vendido con reserva, ya que aunque su deudor siga siendo el dueño, la posesión la ostenta el comprador. Respecto de ellos hay que observar dos situaciones: Si el acto fue publicitado siguiendo los mecanismos que el propio

código establece alcanzará plena oponibilidad contra ellos, y no podrán embargar el bien de que se trata ya que los derechos del comprador se encuentran protegidos, y en un momento dado solo tendrán como garantía el crédito contra el comprador reflejado en el precio insoluto de la venta. Por otra parte, si dichos acreedores han actuado de buena fe y el contrato no fue inscrito en el Registro Público, la venta no les puede parar perjuicio y el embargo y remate del bien surtirá todos sus efectos

Otra situación distinta en lo que pueden surgir derechos de terceros durante la vigencia del pacto es la relativa al concurso o quiebra del vendedor o del comprador. En el primer caso, el bien que en estricto derecho debe figurar integrando la masa, es el crédito contra el comprador consistente en el pago del precio y no la cosa misma objeto del contrato de compraventa con reserva de propiedad, no obstante que el vendedor sigue siendo su dueño, ya que se deben de respetar los derechos del comprador hasta que se verifique plenamente la condición o éste incumpla el contrato. En el segundo caso, es decir, en el concurso del comprador, debe buscarse la conservación de los derechos derivados del contrato, llegando a adquirir, de juzgarse conveniente el dominio de la cosa mediante el pago íntegro del precio originalmente estipulado, y así incrementar la masa para afrontar las deudas del comprador.

Finalmente es de resaltarse los beneficios que aporta la sana implementación de un registro mobiliario eficaz, así como los obstáculos que pueden presentarse para su adecuada organización y funcionamiento.

Sobre el primer punto diré que es común que tanto los acreedores como los adquirentes de buena fe del comprador dirijan su mirada hacia el bien materia de la compraventa, ya que por un principio de ejecución del contrato se halla en poder de éste. Frente a esos terceros acreedores o adquirentes del comprador, existe el interés legítimo del vendedor que sigue siendo dueño de la cosa, en virtud de la reserva de propiedad válidamente concertada, no obstante haberse desposeído del bien al otorgamiento del contrato.

Como se puede apreciar, existen dos intereses contrapuestos, igualmente merecedores de tutela jurídica: el interés del vendedor originario en hacer valer la reserva y preservar su dominio sobre la cosa embargada o enajenada, y el interés de los terceros, acreedores y adquirentes de buena fe, que ignoran la existencia del pacto y como consecuencia de ello, la propiedad legítima del vendedor, actuando en función a la posesión del comprador y al principio de que en materia de muebles la posesión vale título.

Si nos quedáramos ahí y sobre esas bases pretendiéramos construir un mecanismo de protección para alguno de ellos, la exclusiva tutela a los intereses de los terceros significaría negación a los derechos del vendedor como propietario, y haría incluso, carente de identidad el pacto, así mismo, la entera protección del vendedor con la oponibilidad del pacto a los terceros de buena fe, afectaría seriamente el impulso del tráfico comercial minando la seguridad en la contratación.

Por ello y a fin de lograr una conciliación de ambos intereses, surge la necesidad de implementar un registro mobiliario, en donde se de seguridad al vendedor de que conservará el dominio del bien hasta que reciba la totalidad del precio, proporcionando eficacia al pacto, y al mismo tiempo, de publicidad al acto a fin de que los terceros de buena fe, tengan acceso a la información y puedan conocer con detalles que y como se contrata en la vida comercial y no se dejen llevar por la posesión que ostenta el comprador

La inscripción registral y publicidad mobiliaria que esto conlleva, harán que los terceros conozcan o estén en condiciones de poder saber la existencia de la reserva respecto de la cosa mueble vendida, y les sea oponible. Con ello, se protegerá al vendedor en su garantía y derechos, o bien, de no ser así, es decir, si no hubo inscripción, para que los actos de terceros queden legitimados respecto de la cosa, no obstante que la reserva, por lo mismo, no les sería oponible, con lo que en ambos casos la seguridad e interés del tráfico quedarían tutelados.

Los obstáculos que plantea una adecuada organización y un sano funcionamiento del Registro público para inscribir y publicitar este tipo de bienes, resultan obvios y son de consecuencia directa e inmediata de su propia naturaleza, ya que siendo de fácil traslado de un sitio a otro, es humanamente imposible prever todas sus factibles ubicaciones, y con ello, el considerar la posibilidad de oponer frente a terceros cualquier operación que sobre ellos se celebre.

## CAPITULO III

### NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

#### 3.1 NATURALEZA JURIDICA

Entro Ahora a desarrollar uno de los temas centrales de la presente investigación, que a su vez, constituye uno de los puntos más debatidos en lo que se refiere al pacto de reserva en la compraventa

El fin perseguido descansa en esclarecer lo que la compraventa con reserva de dominio es, así como disipar las dudas de lo que no debe mezclarse en su concepción técnica ni en su naturaleza jurídica

Por tal fin hay que prescindir del análisis legislativo y moverse al plano teórico - doctrinal de lo que representa la misma institución, es decir, debemos sustraer la labor del legislador plasmada en la reglamentación del Código Civil vigente y analizar desde un punto de vista técnico, la naturaleza jurídica que el propio pacto entraña

Como previo hay que definir de acuerdo a los principios generales que es la Naturaleza Jurídica de una institución. La palabra naturaleza deviene de natural, esto es, perteneciente o conforme a la calidad o propiedad de una cosa, por tanto, la naturaleza jurídica explica las propiedades características de una institución aplicadas a un régimen de derecho. Lógico es pensar que si hablamos de la naturaleza jurídica de una institución, sus caracteres y consecuencias deben necesariamente incidir en un mundo normativo, pues si no logran superar dicha barrera, estaríamos hablando de situaciones de hecho y no de derecho

Ahora bien, conforme a la lógica jurídica, al hablar de la naturaleza de una institución debemos excluir los elementos esenciales y accidentales, pues ellos no abarcan sus propiedades características, aunque justo es reconocer que las cuestiones esenciales en muchas ocasiones parecen mezclarse con las naturales y provocar indefiniciones que a la postre generan confusiones graves

Por tal motivo y evitar dicha indefinición, al hablar de la naturaleza jurídica del contrato de compraventa con reserva de dominio, referiré a los caracteres pertenecientes a la institución, aplicados a un régimen jurídico concreto basado en nuestra legislación vigente

Bajo esos antecedentes, debemos romper viejos mitos y dar por hecho que el pacto de reserva existe en el mundo del derecho, es decir, es reconocido válidamente como figura contractual que puede ser incorporado voluntariamente por las partes a un contrato de compraventa liso y llano

De ahí tenemos su primera característica. El pacto de reserva de dominio es, ante todo, un acuerdo de voluntades tendiente a producir efectos jurídicos. Esto debe entenderse con una doble connotación. Por una parte el pacto, al igual que cualquier contrato, esta basado en un acuerdo de las voluntades del vendedor y del comprador que sin duda buscan producir efectos jurídicos. Por otra, el pacto constituye el más vivo ejemplo de la aplicación del viejo principio de autonomía de la voluntad, por la cual, las partes, sin más limitación que sus propios intereses, pueden convenir libremente sobre la materia en que contratan, imponiendo la o las modalidades que as lo deseen, con excepción de no contravenir la moral ni el derecho.

Como segunda característica hay que precisar que el pacto de reserva de dominio no es una compraventa lisa y llana, sino una compraventa sujeta a una modalidad. Dicho pacto a cláusula agregada a la compraventa no desnaturaliza la institución, más bien la complementa y le da un nuevo matiz, y como tal, adquiere efectos y características muy peculiares.

Luego entonces, el pacto de reserva de dominio es una compraventa sujeta a una modalidad instituida mediante un agregado o cláusula especial en donde se hacen constar el aplazamiento de la transmisión de la propiedad y el acontecimiento futuro e incierto del que se va a hacer depender dicha translación.

Ahora bien, la modalidad a la que se encuentra sujeto el pacto se trata propiamente de una condición, ya que la obligación principal del vendedor consistente en la transmisión del derecho de propiedad depende para su nacimiento o existencia de la verificación de un acontecimiento futuro e incierto.

Se trata de una condición, pues conforme a nuestros textos legales podemos decir que la condición es el acontecimiento futuro e incierto del cual depende la existencia o la resolución de una obligación. En el primer caso la condición se llama suspensiva y en el segundo, resolutoria.

Aplicando dicho concepto general al pacto, la condición esta constituida por el pago total del precio por parte del comprador. Mientras ello no ocurre, es decir, mientras el comprador no cumple cabalmente con su obligación en el pago total del precio convenido, la obligación por parte del vendedor de transmitir la propiedad de la cosa materia del contrato se halla reservada o diferida hasta el preciso instante en que se cumpla la condición, esto es, ese acontecimiento futuro e incierto del cual depende la existencia de la obligación.

Al hablar de acontecimiento futuro, obviamente encuadramos dicha eventualidad en relación al factor tiempo. En cuanto a que sea incierto significa que puede ser susceptible de acaecer o no, pero de una manera objetiva, y no como consecuencia de un posible error subjetivo de las partes.

Como se mencionó en el capítulo segundo, se trata propiamente de una condición, ya que el pago del precio en sí, es un acontecimiento futuro e incierto que puede verificarse o no, y que no depende de la exclusiva voluntad de los contratantes

Es importante dejar en claro que no se debe confundir como elemento condicional la obligación en el pago del precio como efecto en el objeto del contrato, con el pago en sí, ya que lo que es constitutivo de la condición es la eventualidad en el pago como figura de ejecución, y no la obligación misma pues aceptar lo contrario necesariamente nos conduciría a concluir que todos los contratos están sujetos a condición

No es indispensable que el hecho condicional se vincule exclusivamente con el pago del precio, pues conforme al principio de la autonomía de la voluntad, puede válidamente implementarse cualquier acontecimiento como elemento de la condición, siempre que reúna los requisitos legales

Atendiendo las características de la condición, en la compraventa con reserva de dominio estamos ante la presencia de una condición de tipo suspensivo, pues el nacimiento o existencia de la obligación de transmitir dependerá de la realización de ese acontecimiento futuro e incierto

Con ello quiero excluir la posibilidad de aceptar la idea de que el hecho condicionante sea resolutorio, pues conforme a la construcción técnica del pacto, en el sentido de que mientras el comprador no liquide el precio (hecho condicionante) la propiedad de la cosa no se le transmitirá, sino que permanecerá reservada al vendedor, la producción y nacimiento de efectos dependerá del incumplimiento de la condición y no que al cumplirse está, se resuelva el contrato o dicha obligación translativa de dominio

Cabe reiterar que en el pacto a estudio sí existe propiamente una condición suspensiva que aplaza el derecho de propiedad en favor del vendedor hasta que se verifica el pago del precio (acontecimiento futuro e incierto), pues en condiciones normales, es decir, frente a una compraventa lisa y llana, la transmisión opera automáticamente en favor del adquirente en el preciso instante en que las partes convienen sobre la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho, en términos de los artículos 2014 y 2249 del Código Civil

No es bueno confundir, como sí lo hizo el legislador del Código Civil de 1884, que mediante la condición suspensiva se afecta el nacimiento mismo de la obligación y no sólo su cumplimiento, es decir, la existencia de la obligación se encuentra incierta, por lo que el acreedor condicional no puede exigir nada de su deudor sino hasta ese preciso instante en que se cumpla la condición

Ahora bien, ¿Qué pasa si se cumple la condición, esto es, si el comprador liquida el precio? Llegada o cumplida ésta, la obligación se vuelve perfecta, nace, y como consecuencia, opera la transmisión de la propiedad en forma inmediata, sin la necesidad de

la realización de algún hecho material por alguna de las partes, como si se hubiera tratado de una compraventa lisa y llana, plenamente productora de efectos reales

El acreedor, por su parte, podría demandar su ejecución para el caso de que el deudor se negara a cumplir, una vez verificada la condición. Llegado este momento, se tendrá en contrato por perfeccionamiento y producirá todos sus efectos retroactivamente desde el día de su celebración, aplicando al regla contemplada en el artículo 1941 del Código Civil, en cuanto a que “cumplida la condición se retrotrae al tiempo que la obligación fue formada”, y entonces, la transmisión efectiva, por ficciones de la ley, se entenderá hecha desde el acuerdo inicial de voluntades, con las consecuencias jurídicas que ello acarrea

Por otra parte, es importante resaltar el hecho de que la condición suspensiva no afecta al contrato en su conjunto, sino sólo a una de las obligaciones de las partes, como lo es la transmisión de la propiedad por parte del vendedor. Una prueba clara es el hecho de que en el pacto de compraventa con reserva de dominio, se producen ciertos efectos, como lo son el pago de parte del precio, la entrega de la cosa, etc., lo que no tendría sentido si todo el contrato estuviera sujeto a condición suspensiva, puesto que en dicho supuesto, el contrato no produciría ningún efecto, sino hasta la realización de ese acontecimiento futuro e incierto del cual depende

Luego entonces, el pacto de reserva incide únicamente en el fenómeno translativo de dominio en forma de condición suspensiva, y consistente en el pago total del precio convenido (acontecimiento futuro e incierto del que depende el nacimiento de la obligación). Conviene remarcar que la condición afecta únicamente la transmisión de la propiedad, como fenómeno separado, y no al contrato de compraventa, ya que si la finalidad de la reserva, es la de aplazar la transmisión del dominio al momento del pago del precio, esto indica que la condición suspensiva incide únicamente en la transmisión, y no en el perfeccionamiento del contrato, ya que la existencia de éste no se subordina a ningún acontecimiento futuro

En dicha construcción es importante resaltar el hecho de que la condición a la que se encuentra supeditada la producción plena de los efectos del contrato, debe verificarse dentro de un plazo, lo cual no le resta el carácter de condición suspensiva al pacto, la ley no establece término para la duración del plazo, así es que deberán ser las partes las que de común acuerdo y conforme a sus intereses lo fijen

La factibilidad de la retención del derecho de propiedad en favor del vendedor, reafirma, por otra parte, la separación entre el contrato de compraventa y la transmisión de la propiedad. No obstante que aquél haya llegado a perfeccionarse. El pacto, por lo mismo, afecta el elemento primordial de la compraventa: la transmisión de la propiedad, operando limitadamente sobre ella

Hasta aquí, he mencionado varios caracteres o cualidades jurídicas del pacto que nos ayudan a desentrañar su naturaleza jurídica y que a manera de resumen, pueden sintetizarse de la siguiente manera. La existencia jurídica del contrato de compraventa con reserva de dominio deriva de la voluntad exclusiva de las partes contratantes respecto del contrato

principal, del cual viene a ser un agregado, una cláusula, un pacto que altera el contenido contractual, por medio de una modalidad consistente en una condición suspensiva que afecta no al contrato en sí, sino sólo al fenómeno translativo de dominio, que a su vez constituye la obligación principal del vendedor

Es, en suma, un acuerdo específico de voluntades, dentro del concierto total que entraña el contrato, tendiente a diferir la transmisión del dominio de la cosa en favor del vendedor, hasta el preciso instante en que el comprador liquide el precio, y hecho lo cual, la transmisión operará en forma automática y con carácter retroactivo al momento en el que originalmente se concertó el pacto

Finalmente diré que dicho criterio coincide con la idea propuesta por el maestro REZZONICO,<sup>59</sup> pues al hablar de la naturaleza jurídica de la venta con pacto de reserva de dominio sostiene

“Naturaleza Jurídica - Examinada la naturaleza Jurídica de este pacto a la luz de los principios genéricos de las obligaciones, cabe decir que él entraña una verdadera condición que afecta el acto transmisor de la propiedad objeto del contrato, y no al contrato mismo. En otros términos la transferencia de la propiedad de la cosa esta subordinada al cumplimiento de la condición del pago total del precio convenido. Y esa condición es “suspensiva” del efecto real de la venta, en el sentido de que mientras no se cumpla queda en suspenso la transferencia de la propiedad, y aunque la cosa se entregue al comprador bajo esa condición, mientras ésta no la cumpla él sólo tiene la “tenencia y facultad de usarla”, pero no la posesión, pues reconoce el dominio del vendedor tener el *jus possessi*, pero no el *jus possidendi*”

En términos generales y de acuerdo a los puntos señalados con anterioridad, el Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal, debe ser actualizado adicionándole al Libro Cuarto Segunda Parte Título Segundo Capítulo VII algunas consideraciones como son las siguientes

## CAPITULO VII DE ALGUNAS MODALIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Art 2312 - Puede pactarse válidamente la venta de bienes a plazos bajo la modalidad de reserva de dominio, mediante la cual el vendedor se reserva para sí la propiedad de la cosa vendida hasta que se cumpla la condición suspensiva del pago íntegro del precio por parte del comprador o hasta que se verifique cualquier otra condición que subordine dicho traspaso de propiedad por convenio de las partes, de acuerdo a las disposiciones de este capítulo

---

<sup>59</sup> Op cit p 355

Art 2312 A.- Los contratos de venta bajo reserva de dominio obligan a las partes entre sí desde la fecha de su celebración y la venta produce plenamente sus efectos a excepción de la transmisión de la propiedad que permanece reservada al vendedor en términos del artículo anterior

Art 2312 B - El comprador podrá anticipar parcialmente o en forma total el pago del precio que esté por vencerse y tendrá el derecho a que se le descuenten los intereses legales de las sumas amortizadas en relación al tiempo en que se verifique el pago

Art. 2312 C - Durante la vigencia del pacto de reserva, tanto el comprador como el vendedor no podrán enajenar la cosa vendida con reserva de propiedad, y en caso de contravención, incurrirán en responsabilidad penal de acuerdo al Código de la materia

Art 2312 D - Si por efectos de la venta con reserva de dominio, o durante su vigencia, el comprador recibe la posesión del bien, será considerado como propietario condicional del mismo, hasta en tanto que lo restituya o adquiera su propiedad definitiva mediante el cumplimiento de la condición, a no ser, que los contratantes de común acuerdo dispongan un carácter posesorio distinto

Para el caso de incumplimiento por parte del comprador en el pago del precio, y sólo si el vendedor solicita la rescisión de la venta, el comprador será considerado retroactivamente como arrendatario del bien desde que lo recibió, y hasta que nuevamente sea puesto en posesión del vendedor

Art 2312 E - Para efectos de los dos artículos que preceden, se entenderá que el pacto esta vigente, desde el otorgamiento del contrato hasta que el comprador adquiere la propiedad mediante el cumplimiento de la condición o el pago total del precio, y en su defecto, hasta que se venza el plazo para que se cumpla la condición o se pague el precio estipulado, sin que ninguno de estos dos eventos haya ocurrido, o se tenga la certeza de que nunca podrán verificarse.

Art 2312 F - Si la posesión del bien ha sido recibida por el comprador en fecha anterior al pacto de reserva y debido a un título distinto, prevalecerá dicho carácter posesorio durante toda la vigencia de la reserva, a no ser que las partes dispongan otra cosa

Art 2312 G - Desde el momento de la entrega material del bien, los riesgos del contrato corren por cuenta del comprador, no obstante que el vendedor conserva el derecho de propiedad

Art 2312 H - Si el comprador no cumpliera con su obligación de pagar la totalidad del precio estipulado, el vendedor podrá elegir entre exigir judicialmente el cumplimiento del contrato o su resolución, con el pago de daños y perjuicios en ambos casos

Si opta por el cumplimiento del contrato, bastará la falta de dos o más prestaciones consecutivas para que se considere toda la obligación como de plazo vencido y dará derecho al vendedor a exigir la totalidad del precio o el saldo que estuviere pendiente.

Si escoge la resolución del contrato, ambas partes deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, pero el vendedor que recoja la cosa vendida puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos al momento de rescindir, y una indemnización, también fijada por los peritos por el deterioro anormal que haya sufrido la cosa

El vendedor podrá ejercitar su acción rescisoria en vía ejecutiva y obtener la restitución inmediata del bien si reúne los requisitos que establece para tal efecto el Código de Procedimientos Civiles

El comprador tendrá derecho a la devolución de las sumas pagadas más los intereses legales o convencionales que se generen

Art 2312 I - El vendedor que opte por la rescisión y exige la restitución del bien, perderá por ello el hecho de recobrar las prestaciones que estén por vencerse

Art 2313 - La venta a plazos con reserva de dominio puede recaer sobre toda clase de bienes, pero si se trata de bienes inmueble o muebles susceptibles de individualizarse e identificarse de manera indubitable mediante registro de tipo, marca, número de serie y modelo que deberá expresarse en el texto del contrato, producirá efectos frente a terceros siempre y cuando se inscriba en el Registro Público de la Propiedad

Los contratos a que se refiere el artículo 2312 obligan a las partes entre sí desde la fecha de su celebración, pero no perjudicarán a terceros sino desde la fecha de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Art 2314 - Tratándose de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, el pacto producirá plenamente sus efectos entre las partes, sin embargo, no podrá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, y por tanto, sólo producirá efectos contra terceros si se demuestra plenamente por otro medio legal que éstos han procedido de mala fe

Art 2315 - Cumplida la condición suspensiva a la que esta sujeta el contrato, éste producirá plenamente sus efectos translativos de propiedad y se tendrá que el comprador adquirió esos derechos retroactivamente desde la fecha de su celebración

### 3 2 EVOLUCION DE LA JURISPRUDENCIA RESPECTO DEL PACTO DE RESERVA

Toca ahora analizar la intervención que ha tenido la Suprema Corte de Justicia de la Nación en relación al tema central de la presente investigación. El planteamiento se antoja sumamente interesante ya que nuestro máximo Tribunal mediante constantes resoluciones desde 1932, ha pretendido sentar las bases a fin de precisar el sentido y la naturaleza que el propio legislador quiso dar a la institución, sin embargo, como más adelante se desarrollara, el reto no ha sido superado, pues lejos de haber aclarado dichos rubros, su labor solo se ha contribuido a crear confusión e inseguridad.

Durante todo el desarrollo de la presente tesis, he pretendido, en la medida de lo posible, prescindir de citar resoluciones de la Corte en su labor Constitucional, con el objeto de conjuntar en este tema la evolución tan especial que han tenido sus pronunciamientos tratando de explicar la naturaleza, construcción y fines del pacto.

La intervención de la Corte en este punto puede dividirse en varias etapas toma en consideración la vigencia de aquél Código Civil cuyos casos de aplicación resolvió, así como los puntos en conflicto que tuvo que decidir. Cabe aclarar que sus pronunciamientos resultan tan singulares y desatinados como la participación misma que tuvo el legislador al redactar los textos legales.

#### 3 2 1 Código Civil de 1870

No se encuentra sentencia alguna pronunciada por la Suprema Corte de Justicia que resuelva algún conflicto planteado durante la vigencia del Código Civil de 1870. En este primer período no se planteó a su consideración ningún caso en el que fuera necesario resolver sobre la validez de la reserva y menos aún de los efectos que produce. Cabe mencionar que no había precepto en el referido Código que reglamentara o contemplara la existencia del pacto aún cuando en la práctica comercial ya se utilizaba como figura contractual.

#### 3 2 2 Código Civil de 1884

El legislador del Código de 1884 tampoco reconoció plenamente la validez del pacto ya que no dedicó precepto alguno a su reglamentación, sin embargo, y no obstante que en el campo de acción de la Corte se hallaba despejado, pues como se dijo, durante la vigencia del Código de 1870 no se pronunció sentencia alguna sobre este punto, ya encontramos resoluciones que nos permiten vislumbrar cuál sería entonces el criterio a seguir.

Durante la vigencia del Código de 1884 encontramos resoluciones que principalmente se abocaron a discutir sobre la validez del pacto. En este periodo aparecieron tres etapas claramente identificadas:

a) Primera Etapa (1907 - 1935)

En la primera etapa, que va de 1907 a 1935, la Suprema Corte de Justicia admitió plenamente la validez del pacto en reserva de dominio. En esta fase no se discutió cuestión alguna sobre la naturaleza jurídica que entrañaba, sino que todas las sentencias versaron sobre la licitud y validez de la convención.

La validez del pacto con reserva de propiedad fue sostenida en los fallos en apoyo al viejo principio de la autonomía de la voluntad recogido del derecho francés, ya que aunque el legislador no la autorizaba expresamente, tampoco la prohibía, y de acuerdo a dicho principio, las partes podían incluir en cualquiera de sus convenciones cualquier pacto no prohibido, siempre que no fuera contra el derecho o la moral.

b) Segunda Etapa (1935 - 1945)

En la segunda etapa que inicia en el año de 1935 y concluye en 1945, el criterio de la Corte cambió radicalmente debido a una modificación en la composición de los integrantes de la Tercera Sala. En este periodo se discutió una aparente contradicción en el sentido del artículo 1436 y el del 2822.

La Corte razonó en las primeras sentencias de este periodo que conforme al artículo 2822, que disponía "Desde el momento en que la venta es perfecta pertenece la cosa al comprador", una vez perfeccionado el contrato, éste producía todos sus efectos y la cosa vendida se transmitía automáticamente al comprador sin limitación alguna, por tanto, la inclusión de cualquier pacto que impidiera la producción de esos efectos debía declararse nulo ya que, según la Corte, se oponía a la naturaleza misma de la compraventa.

Sin embargo, la Corte pasó por alto el texto del artículo 1436 del referido Código que señalaba que en las enajenaciones de las cosas ciertas y determinadas, la translación de la propiedad se verificará por mero efecto del contrato salvo convenio en contrario, e hizo subsistir una disposición general sobre el particular cuando la lógica jurídica dispone que se haga en sentido inverso.

Inusitadamente empezó a declarar nulas las convenciones otorgadas con anterioridad, y con ello provocó una incertidumbre desastrosa, pues en la práctica comercial tanto vendedores como compradores ya habían aprendido a disfrutar los beneficios que el propio pacto entrañaba.

Independientemente de las complicaciones comerciales y financieras jurídicamente la Corte anulaba retroactivamente sin fundamento legal sólido, los pactos de reserva.

concertados durante la vigencia del criterio sustentado por la misma Corte, en el sentido de reconocerle validez al pacto

Por eso no era lo más absurdo Cuando la Corte empezó a declarar la nulidad del pacto mediante su controvertida función jurisprudencial, el legislador ya había plasmado en el Código Civil de 1928 que entro en vigor en 1932, que desde entonces y para el futuro serian validos los pactos de reserva de dominio en la compraventa que en la propia Corte anulaba, esto es, la primera sentencia dictada en la Corte en el sentido de no concederle validez al pacto de reserva concertado bajo la vigencia del Código de 1884 fue pronunciada en 1935, es decir, tres años después de que entro en vigor el Código actual y con él, el reconocimiento expreso del legislador en aceptar su validez

Inexplicablemente se sostuvo el mismo criterio hasta 1945, en fallos que resolvían controversias de convenciones otorgadas antes de la vigencia del nuevo Código, sin embargo hay que mencionar que el número de asuntos fue disminuyendo debido principalmente a la influencia que provocó la nueva legislación propuesta por el legislador

Como quiera que sea y tomando en cuenta el momento histórico, económico y legislativo que imperó en esa segunda etapa de labores jurisprudenciales tratando de justificar los razonamientos, en el sentido de negarle validez al pacto, considero que el término de duración del anterior criterio fue excesivo, no obstante que la mayoría de las legislaciones de los estados se mantenía el viejo principio de no reconocer expresamente su existencia

#### c) Tercera Etapa (1945 - 1959)

En esta tercera etapa encontramos un resurgimiento del viejo criterio sostenido por la Corte en el sentido de reconocer plena validez al pacto de reserva de dominio en la compraventa, respecto de convenciones otorgadas durante la vigencia del Código de 1884 o de códigos de los estados que no admitían expresamente dicha institución

Aunque no exista algún antecedente preciso que así lo revele, sin duda el criterio se modifico debido a la influencia de las sentencias pronunciadas en la corte sobre este punto, en relación al nuevo enfoque plasmado por el legislador en los textos del Código de 1928, máxime que desde la sentencia pronunciada el 26 de septiembre de 1945 en el Amparo Directo promovido por LEONARDO RODRIGUEZ, y en el cual se resolvió no reconocer la validez del pacto, la Corte no volvió a dictar fallo alguno sobre esta cuestión sino hasta la ejecutoria de 21 de enero de 1959 que resolvió el Amparo Directo promovido por JAIME SORIANO JIMENEZ y en el cual se reconoce plenamente la validez del pacto

El texto de dicha tesis es el siguiente

“VENTA CON RESERVA DE DOMINIO (Legislación Civil del Estado de Oaxaca de 1888) - Si bien es cierto que esta venta no esta reglamentada en el Código Civil de Oaxaca de 1888, como sí lo esta, en el Código mismo, del Estado de 1943, tampoco esta prohibido, y de ahí que conforme al principio de la autonomía de la

voluntad, reconocido por la parte inicial del artículo 1190 del mismo Código de 1888, que las compraventas celebradas bajo la vigencia de dicho Código con esta modalidad, hayan sido válidos . ” y más adelante señala “ si atentos los términos en que fue concebido un contrato de compraventa, se advierte que se celebró bajo la modalidad de reserva de dominio, no reglamentada, pero tampoco prohibida por la ley civil del Estado de Oaxaca en la época de su celebración, conforme al principio de la autonomía de la voluntad reconocida por la legislación derogada, es válida la modalidad de reserva de dominio ”

SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION, Sexta Epoca, cuarta parte, volumen XIX, pág 264. Amparo Directo 3292/1956 Jaime Soriano Jiménez resuelto el 21 de enero de 1959 por unanimidad de 4 votos Ausente el señor Mtro Ramírez Vázquez Ponente el señor Mtro García Rojas Srio Lic Raúl Ortiz Urquidí

### 3 2 3 Código Civil de 1928

Tanto la evolución que ha tenido la jurisprudencia de la Corte, como los asuntos que se han planteado a su consideración en relación al pacto de reserva durante la vigencia del Código Civil de 1928 han seguido caminos totalmente distintos a los expresados en los Códigos anteriores

Esto obedeció principalmente a que el legislador de 1928 reconoció expresamente en el artículo 2312 la validez de la institución y los problemas surgidos debido al silencio de la ley que fueron totalmente superados A partir de esta época, la Corte no tuvo que sortear más con la obligación de suplir la oscuridad del legislador sino que desde entonces, sus sentencias buscaron una sana interpretación en los textos legales

La tarea en principio lucio menos difícil, sin embargo, y debido a la deficiente reglamentación propuesta por el legislador, los planteamientos sometidos a consideración de los ministros, superaron por mucho, su capacidad cognoscitiva, y esto se demuestra, como podremos ver, del simple análisis de las ejecutorias pronunciadas

En todas las ejecutorias se parte del hecho de reconocer plena validez al pacto, sin embargo, las justificaciones razonadas por nuestro máximo Tribunal tendientes a corregir y subsanar los errores legislativos, en muchas ocasiones han alcanzado contradicciones tan absurdas, que en un momento dado han puesto en peligro la desnaturalización de la institución, y con ello, la merma en su uso comercial y económico

Las sentencias pronunciadas por la Corte a raíz del Código vigente, pueden encuadrarse en cuatro rubros, tomando en cuenta la materia que resuelven

1) Sentencias que discuten la presencia del contrato de arrendamiento en la reglamentación del pacto

## 2) Sentencias que analizan la construcción técnica del pacto

- a) Predominio de la compraventa sobre el arrendamiento
- b) Preferencia del arrendamiento sobre la compraventa Coexistencia de dos contratos
- c) Existencia de una compraventa adicionada con algunos efectos del arrendamiento

## 3) Sentencias que discuten el carácter de la posesión del comprador

## 4) Sentencias que proponen la naturaleza jurídica del pacto

### 3 2 3 1 Sentencias que Analizan la Construcción Técnica del Pacto

Sobre este punto no encontramos criterios tan contradictorios en los pronunciamientos sostenidos por la Corte, ya que si bien es cierto que en un principio recibió gran influencia de la doctrina alemana en cuanto a la teoría de los contratos unidos, también lo es que a partir de la sentencia resuelta en el Amparo Directo promovido por ABELARDO GARCÍA ARCE en 1951, sus ejecutorias siguen lineamientos más o menos similares, a excepción de los casos siguientes

En sus primeras ejecutorias, y así se puede apreciar en la sentencia dictada el 6 de octubre de 1948 en el amparo pronunciado por Rómulo Orozco, la Corte sostuvo que en el contrato de compraventa con reserva de dominio existían dos contratos unidos. Un contrato de arrendamiento sujeto a condición resolutoria y un contrato de compraventa sujeto a condición suspensiva. La condición que afectaba a ambos contratos era el mismo acontecimiento consistente en el pago del precio. Mientras esto no ocurría las partes se vinculaban por las reglas del arrendamiento como el pago de rentas, el otorgamiento de uso y goce, etc., sin embargo, al cumplirse la condición consistente en la liquidación del precio, cesaba el arrendamiento y nacía la compraventa con todos sus efectos translativos. En esta unión de contratos, necesariamente, a la postre, uno de ellos se extinguía mientras que el otro debía subsistir.

La construcción técnica, como puede apreciarse, se basaba en dos contratos unidos, dependientes el uno del otro de la misma condición. Esta idea sin duda fue tomada de la doctrina alemana y concretamente del estudio que ENNECCERUS desarrolló a propósito de los contratos unidos a lo cual llamó Unión Alternativa.

La interpretación que la Corte hizo de los preceptos legales no correspondía a la construcción técnica que el propio legislador quiso implementar, pues lejos de pretender la existencia de dos contratos unidos bajo un mismo acontecimiento, se buscaba una solución más acorde a la propia naturaleza y fines del pacto.

Bajo esa idea, el criterio de la Corte se hallaba condenado a desaparecer, así es que para enero de 1953, se introdujo un nuevo criterio en cuanto a la construcción técnica del pacto, consistente en reconocer que se hallaba de un solo contrato pero con características peculiares un contrato de compraventa sujeto a una modalidad en cuanto al deber del vendedor de transmitir la propiedad, dicha obligación de transmitir se hallaba sujeta a una condición suspensiva, temporal consistente en el pago ulterior del precio

El asunto sometido a consideración de la Corte se trataba de un vehículo causante de un atropellamiento generador de responsabilidad civil que había sido objeto de un contrato de compraventa sujeto a reserva de dominio. El criterio que la Corte externó fue contundente y condenó al vendedor a los efectos de la responsabilidad ya que no se había consumado la transferencia de propiedad debido a que no se había liquidado el precio pactado

Los argumentos empleados fueron los siguientes

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

Quinta Epoca. Suplemento 1956, pág. 11 A D 3502151 Abelardo García Arce. 5 votos

Inexplicablemente el criterio de la Corte resultó efímero, ya que en unos cuantos meses los fallos volvieron al principio de la unión alternativa de contratos. En esta época se puede observar como la Corte titubeaba sentencia a sentencia en cuanto a mantener un criterio uniforme respecto de la construcción técnica del pacto.

En 1953 en el amparo promovido por MIGUEL SALDIVAR y en 1956 con el amparo solicitado por IGNACIA GARCIA GONZALEZ, la Corte retrocede en su evolución y reconoce nuevamente que en su construcción técnica, el pacto de reserva está cimentado bajo dos contratos unidos bajo una misma condición. El razonamiento empleado, por ejemplo, para el segundo caso fue el siguiente

“ COMPRAVENTA A PLAZOS CON RESERVA DE DOMINIO Y ARRENDAMIENTO, COEXISTENCIA DE LOS CONTRATOS DE, SUJETOS A CONDICIONES DISTINTAS - En una compraventa a plazos con reserva de dominio existe un contrato de arrendamiento sujeto a una condición resolutoria, que consiste en que se pague el precio de la cosa, al producirse el hecho condicionante, se destruyen retroactivamente todos los efectos del arrendamiento y sólo subsiste la compraventa. Dicha compraventa, esta sujeta a una condición suspensiva, como es la de que se cubran puntualmente todas las rentas que constituyen el precio y al producirse el hecho condicionante, queda perfeccionada la operación ”

Quinta Epoca, Tomo CXXX, pág 637, A D 6090/55 Ignacio García González  
Diciembre 3 de 1956 Mayoría de 3 votos Ponente Mtro Ramírez Vázquez

Años más tarde en el amparo promovido por Carlos Vales Cámara, La Corte retoma el criterio firme de que el pacto constituye un contrato único, y sostiene atinadamente “que el contrato de compraventa con reserva de dominio, tiene como característica fundamental, ser un contrato que no está sujeto totalmente a condición, sino nada más la obligación de una de las partes, la del vendedor, de no transmitir inmediatamente la propiedad de la cosa, sino hasta que el comprador le haya cubierto totalmente el precio. Es condicional únicamente la transferencia de la propiedad ”<sup>60</sup>

Desde entonces las ejecutorias no se han apartado de dicho criterio, y en mayor o menor medida reproducen el anterior principio cuando tratan de definir la construcción técnica del pacto. Más aun, existen resoluciones que introducen nuevos elementos a dicha tesis a fin de robustecerla.

Por ejemplo el 8 de septiembre de 1966, se sostuvo por unanimidad de votos en el Amparo Directo número 2736/65 promovido por la sucesión de MARGARITA SALOMON DE GONZALEZ, que “la transmisión de la propiedad no opera sino hasta que se cumpla la condición suspensiva del pago del último abono del precio o hasta que se verifique el acontecimiento futuro e incierto de cuya realización se haga depender la transmisión del dominio ”

Hay una sentencia dictada sobre este punto en 1981 que sin duda es el más claro ejemplo del concepto arraigado por la Corte sobre la construcción técnica que entraña el pacto y tiene lugar a propósito del Amparo número 1393/79 promovido por JUAN ABUSAID RIOS, en un asunto en el que se quiso adquirir por prescripción un bien que había sido materia de contrato de compraventa con reserva de dominio. Los razonamientos que expone la Corte son elocuentes y llenos de un elevado contenido de técnica jurídica, como podemos ver

---

<sup>60</sup> S J F Sexta Epoca, Tercera Sala, Informe 1960, pág 38 A D 2156159 Carlos Vales Cámara, 8 de agosto de 1960 Mayoría de 4 votos

“COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO. IMPLICA UNA CONDICION SUSPENSIVA (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE COAHUILA Y EL DISTRITO FEDERAL) - La compraventa con reserva de dominio, como su nombre lo indica y así lo ha sostenido reiteradamente la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, está supeditada a una condición suspensiva consistente en que la propiedad de la cosa no se transferirá al comprador sino hasta que se realice un acontecimiento futuro e incierto que consiste, según el artículo 2206 del Código Civil para el Estado de Coahuila (artículo 2312 del código Civil para el distrito Federal), en el pago posterior del precio. Es un acontecimiento futuro, porque se concede un plazo para pagar y el hecho de conceder ese plazo al comprador no le priva a esta modalidad de su carácter de condición, porque el pago mismo ( cumplimiento o entrega de la cantidad debida), en sí, es un acontecimiento incierto que podrá o no realizarse. Conforme al artículo 1833 del Código Coahuilense invocado (artículo 1939 del Código Civil para el distrito Federal), la condición es suspensiva cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación, por lo que en la compraventa con reserva de dominio, la condición afecta al nacimiento de la obligación del vendedor de transmitir la propiedad o el dominio de la cosa, entre tanto mientras no se cumpla con ese acontecimiento futuro e incierto que es el pago total del precio.”

Séptima Época, Tercera Sala, volumen semestral 145 - 150, Cuarta Parte, pág. 72 A.D. 1393/79 Juan Abusaid Ríos, 5 de enero de 1981 Unanimidad de 4 votos Ponente Jorge Olivera Toro

En los últimos años la intervención de los Tribunales colegiados de Circuito se ha dejado de sentir de manera especial. En esta época existen dos sentencias referidas a propósito del análisis de la construcción técnica del pacto que sin duda constituyen una verdadera muestra de cómo después de tantos años los Tribunales Federales aún no logran ponerse de acuerdo y concluir sobre un mismo criterio. Dichas ejecutorias revelan una carencia de uniformidad y como, no obstante de haber transcurrido casi 48 años del primer pronunciamiento, ha resultado imposible establecer una regla general que concluya con dicha incertidumbre.

Por su posible implicación para los casos venideros, los fallos requieren un análisis por separado en el que se manifieste los aciertos y desaciertos de los Magistrados al interpretar en forma directa los textos legales.

La primera sentencia en comento tuvo lugar a propósito del Amparo directo promovido bajo el número 1007/83, en la demanda de garantías entablada por la SICIEDAD FRACCIONAMIENTO LAGO DE GUADALUPE, S A y resulta el 15 de febrero de 1984 por unanimidad de votos, ante el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del primer Circuito, y cuyo texto es del tenor siguiente

“COMRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO TRANSMISION DE LA PROPIEDAD EN LA. NO OPERA POR PRESCRIPCION NEGATIVA DEL PAGO DE ABONOS INSOLUTOS EN EL PRECIO - En la compraventa con reserva de dominio, la transmisión de la propiedad se efectúa cuando el precio se haya satisfecho, conforme lo establece el artículo 2312 del Código Civil, por tanto, cuando en este tipo de contratos se pacta que el precio se liquidará en pagos parciales en un plazo determinado, ha de considerarse que si este plazo llega y no se cumple el pago total del precio que es la condición suspensiva, no se transmite la propiedad de la cosa. Por tal motivo, aunque transcurra el tiempo que la ley señala para que opere la prescripción de la obligación de pagar el precio, tal circunstancia no implica el cumplimiento de la condición suspensiva pues el pago es lo único que transmite la propiedad en favor del comprador ”

Mediante los razonamientos aducidos en este fallo, se puede ver claramente que los Magistrados de dicho tribunal colegiado de Circuito, llevan hasta sus últimas consecuencias la idea de que en la construcción del pacto, el pago constituye una verdadera condición suspensiva, y que ninguna figura liberatoria de dicha obligación puede tener efectos similares a la verificación del acontecimiento

De lo expresado se llega al extremo que la regla general de liberar obligaciones por prescripción, no implica el cumplimiento de la condición suspensiva, pues el pago, según el Tribunal, es lo único que transmite la propiedad en favor del comprador, lo que lleva inevitablemente a concluir que la liberación en la obligación del pago del precio en sí misma, no transmite la propiedad, sino que esta en función a que el cumplimiento en el pago constituye la verificación de una condición suspensiva que permanecería vigente hasta la realización de ese acontecimiento futuro e incierto

Finalmente encontramos una sentencia resuelta el 16 de octubre de 1986, referente al Amparo Directo número 61/86 promovido por AURORA DEL CARMEN SANCHEZ MICHEL, ante el Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, y en la cual al parecer resurge la vieja idea de la unión de los contratos en forma alternativa, con las serias implicaciones de incertidumbre que esto suele acompañar. En dicha sentencia el colegiado sostuvo

“ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO AVISO PARA SU CONCLUSION CASO DE COMRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO - Cuando el bien dado en arrendamiento es objeto de un contrato de compraventa con reserva de dominio, el adquirente bajo esa modalidad, no está legitimado para dar al inquilino, el aviso indubitable a que se refiere el artículo 2396 del Código Civil del estado de Jalisco, con la finalidad de provocar la conclusión del arrendamiento por tiempo indefinido, en tanto no cubra el precio. porque la transmisión de la propiedad está sujeta a la condición suspensiva, como lo sostiene la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la Jurisprudencia número 243 del Ultimo Apéndice del Semanario Judicial de la Federación, visible bajo la voz COMRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, NATURALEZA DEL

CONTRATO DE Y el artículo 2233 del ordenamiento invocado, equipara los efectos del comprador condicional, a los de un arrendatario ”

El razonamiento empleado inicialmente es bueno, sin embargo, la alusión a los efectos del arrendamiento resulta poco feliz, ya que con ello, revive el espíritu de una vieja sombra que al parecer se creía condenada al olvido. Esto me hace pensar que el dilema no está totalmente resuelto y al parecer tendrán que pasar muchos años más para que finalmente se logre vencer la indefinición de la construcción técnica que entraña el pacto, en el sentido de precisar si se trata de un contrato único con ciertas modalidades peculiares en su integración, como de hecho lo es, o en su defecto, si se trata de dos contratos unidos alternativamente por un elemento común, como lo es el cumplimiento en el pago del precio.

### 3.2.3.2 Sentencias que Discuten la Presencia del Contrato de Arrendamiento en la Reglamentación del Pacto

A partir de las primeras sentencias pronunciadas a propósito de la aplicación e interpretación del Código Civil de 1928, sin duda que el tema de mayor preocupación para la Suprema Corte de Justicia de la Nación respecto al pacto de reserva de dominio en la compraventa, ha girado entorno a determinar hasta que punto deben ser invocadas la figura y los preceptos relativos al arrendamiento, cuya aplicación ordenó el legislador en el texto expreso del artículo 2315, o en su defecto el precisar los alcances de una compraventa condicionada con exclusión del arrendamiento, o con la adición sólo de ciertos efectos.

El origen del problema deviene de las dificultades heredadas por el mismo legislador, quien al reglamentar el pacto, señaló en el artículo 2315, que si el comprador “recibe la cosa, será considerado como arrendatario de la misma”. Esto dio lugar a serias diferencias consistentes en determinar cuándo los derechos y las obligaciones de las partes deben ser fijados conforme a las reglas relacionadas con la compraventa y cuándo con los del arrendamiento.

Las soluciones propuestas por la Corte han sido muchas y de muy variado contenido, siendo que a pesar de que han transcurrido más de cincuenta años del primer pronunciamiento, la cuestión no ha sido resuelta en forma clara y definitiva.

#### a) Predominio de la Compraventa sobre el Arrendamiento

El primer problema surgido bajo este tema respecto a la aplicación del código vigente, evidenció desde un principio la magnitud de las complicaciones que a partir de esa época sortearía la Corte. Así, el 23 de mayo de 1939, en el Amparo Directo promovido por SIXTO VELASCO, la Tercera Sala resolvió que si un comprador - arrendatario dejaba de pagar los abonos parciales del precio convenido, el vendedor - arrendatario no podía intentar la acción de desahucio por falta de pago de abonos - rentas por la sencilla razón de que el desahucio procedía por falta de rentas y no por falta de pagos de abonos de una

compraventa, así es que bajo esos términos modificó el criterio que previamente había sostenido el Tribunal Superior y concedió el amparo solicitado, fijando las bases de que el contrato era de compraventa y, que la figura del arrendamiento no tenía aplicación alguna

#### b) Preferencia del Arrendamiento Sobre la Compraventa

Años más tarde el criterio cambió radicalmente y los fallos que se dictaron de 1948 a 1959 establecieron un nuevo y peculiar perfil en el que la Corte inexplicablemente dio preferencia a las reglas del arriendo sobre la compraventa, contrariamente a la solución brindada para el planteamiento anterior.

En este período nuestro máximo Tribunal sostuvo, por ejemplo, que en la compraventa con reserva de dominio el comprador debía ser considerado como arrendatario y que, como tal, no tenía derecho al saneamiento para el caso de evicción (sentencia del 6 de octubre de 1948 en el A D promovido por ROMULO OROZCO) Nótese que en este punto la intervención de la Corte resultó atinada en cuanto a su conclusión final, ya que el vendedor con reserva de dominio, mientras no se cumpla su condición, no puede ser obligado a responder del saneamiento para el caso de evicción, sin embargo, los razonamientos que utiliza como medios, no resultan tan acertados ya que el fundamento por el cual al vendedor se libera de dicha obligación no estriba en que se le considere como arrendador, sino en el hecho de que no es un enajenante en términos de los artículos 2119 y 2120 del Código Civil

En 1953 la Corte ratificó el criterio de su preferencia en cuanto a mantener los efectos del arrendamiento sobre la compraventa, al fallar el amparo presentado por MIGUEL ZALDIVAR sosteniendo que el comprador - arrendatario podía demandar la rescisión del contrato de arrendamiento concertado transitoriamente y bajo condición resolutoria (contrato de compraventa con reserva de dominio) por vicios ocultos en la cosa negociada. Incluso llegó al extremo de considerar que si se rescindía el arrendamiento, automáticamente la compraventa resultaba inoperante

Tres años más tarde, es decir en 1956, mediante el fallo pronunciado el día 3 de diciembre respecto del Amparo Directo número 6090/95 promovido por IGNACIO GARCIA GINZALEZ, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por mayoría de tres votos, sintió la necesidad de justificar técnica el por qué, mientras no se cumple la condición, deben de prevalecer las reglas y los efectos aplicables al arrendamiento, por encima, incluso, de los de la compraventa

En dicha sentencia el entonces ponente Ramirez Vázquez argumentó, primero “ legalmente no hay inconveniente en que la compraventa a plazos coexista con el arrendamiento, puesto que según el artículo 2312 del Código Civil sin embargo, dispone el artículo 2315 que precisamente la anterior venta, mientras no pase la propiedad de la cosa al comprador, si éste la recibe será considerado como arrendatario de la misma” Más adelante buscó dejar en claro un segundo punto y que se refiere propiamente a la justificación técnica de dicha prevalecencia, al sostener

“COMPRAVENTA A PLAZOS CON RESERVA DE DOMINIO Y ARRENDAMIENTO, COEXISTENCIA DE LOS CONTRATOS DE, SUJETOS A CONDICIONES DISTINTAS - En una compraventa a plazos con reserva de dominio existe un contrato de arrendamiento sujeto a una condición resolutoria, que consiste en que se pague el precio de la cosa; al producirse el hecho condicionante, queda perfeccionada la operación ”

Amparo Directo 6090/55 Ignacio García González Diciembre 3 de 1956 Mayoría de tres votos Ponente Mtro Ramírez Vázquez Tercera Sala, Quinta Epoca Tomo CXXX Pág 637

El planteamiento aunque desatinado fue claro La corte mantuvo nuevamente la idea de la unión de contratos en forma alternativa El arrendamiento, según ella, se halla concertado bajo condición resolutoria y mientras el pago para el plazo no ha transcurrido ni se ha cumplido la condición, el arriendo produce todos sus efectos, incluso, por encima de los de la venta Es importante dejar en claro que en este criterio se establece la existencia de un arrendamiento transitorio que necesariamente esta condenado a perecer al cumplirse la condición

El giro en cuanto a la determinación de derechos resulta notable, pues la compraventa y el arrendamiento son incompatibles principalmente en relación a las acciones que puedan intentarse, tomando en cuenta los derechos sustantivos que generan Así se presenta una acción de desahucio si se habla de arrendamiento contra una acción rescisoria en vía ejecutiva si se trata de compraventa. Para el segundo contrato tenemos una acción de saneamiento por evicción contra una acción de garantía de uso y goce pacífico en el primer caso La redhibición o quanti minoris contra la rescisión por vicios en la cosa, etc

Como puede verse, la decisión de elegir uno otro camino como solución del problema si tiene gran repercusión en la vida jurídica de nuestros tribunales, y como consecuencia en la vida comercial. Por ello, es necesario que los Tribunales Federales midan el alcance de sus decisiones y procuren, en la medida de lo posible, apegarse a la técnica jurídica en cada uno de sus pronunciamientos

c) Existencia de una Compraventa Adicionada con Algunos Efectos del Arrendamiento.

A principios de la década de los sesentas, la Corte se encontraba ante un callejón sin salida A raíz de las propias bases sentadas por la jurisprudencia, los particulares empezaron a utilizar el pacto de reserva en función a las reglas dela arrendamiento, desnaturalizando totalmente la institución La Corte se percató que la compraventa y el arrendamiento eran incompatibles para muchos efectos, así es que trató de poner fin al dilema que le había llevado en el pasado a soluciones tan absurdas.

La Corte estaba obligada a tomar una decisión rápida y acertada Fue entonces que el 5 de agosto de 1960, mediante el fallo pronunciado respecto del Amparo Directo promovido

por Carlos Vales Cámara, cambió radicalmente el criterio hasta entonces sostenido y fijó un antecedente con modificaciones sumamente interesantes. La sentencia rompió momentáneamente con la incertidumbre creada al rededor de este tema, siendo única en su tipo, por la claridad en sus ideas y la precisión en su concepción jurídica.

Aún cuando dicha sentencia representa un pronunciamiento aislado, creo que merece un estudio y desarrollo pormenorizado. Lamentablemente, sus conceptos no fueron totalmente asimilados para ser aplicados a problemas posteriores, que incluso han tomado fuerza en nuestro país.

Los antecedentes del caso, según se desprende de la misma sentencia, son los siguientes:

El 24 de abril de 1956 ante el Juzgado 12° Segundo de lo Civil, Juan Motta Arteaga demandó en ejercicio de la acción real hipotecaria de Adolfo Lambert López, el pago de 75 mil pesos, como suerte principal, fundado en la entrega por mutuo de dicha suma y la constitución de una garantía hipotecaria de un bien que previamente había sido vendido bajo la cláusula de reserva de dominio al señor Aureo Zepeda Muziño, quien no fue llamado a juicio y que se apersonó en él mediante apelación tramitada en segunda instancia, en términos del artículo 689 del Código Procesal Civil, haciendo valer derechos propios.

El juez de primera instancia declaró procedente la acción y fundada la pretensión deducida, sin embargo, la Sala revocó la Sentencia apelada por el entonces comprador bajo reserva de dominio, quien argumentó interés legítimo y decidió que el vendedor bajo reserva y deudor hipotecario, señor Adolfo Lambert López, carecía de derecho para hipotecar nuevamente el inmueble que previamente había sido objeto de una compraventa con reserva de dominio.

Ante dicho fallo el cesionario del acreedor hipotecario, señor Carlos Vales Cámara, interpuso demanda de amparo directo, en el cual, en resumen, hizo valer los siguientes conceptos de violación.

“4° En el falso supuesto de que aún subsistieran los derechos del apelante, como comprador con reserva de dominio, y fuese considerado como tal carácter, esos derechos se reducen a los de un arrendatario, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2315 del Código Civil. Ahora bien, de acuerdo con el artículo 2495, del propio ordenamiento si el predio dado en arrendamiento fuera enajenado, el contrato de arrendamiento subsistir. .”

“7° Aureo Zepeda no es poseedor a título a dueño de la casa número 101 de las calles de Seúl, sino que debe considerársele como un simple arrendatario o sea un simple poseedor precario si Zepeda Muciño era un simple arrendatario de la finca cuando la adquirió con reserva de dominio, no podía legalmente obtener que se declarase la nulidad de la ampliación.”

Nótese como en esa época, y así lo expone Vales Cámara en sus argumentos, el criterio imperante era que el comprador con reserva de dominio se le debía equiparar en todos sus efectos con un arrendatario, y en esa medida, restarle derecho de persecución sobre la cosa comprada bajo condición

Como mero arrendatario, sin duda que Zepeda Miciño no habría tenido un interés legítimo para impedir que prosperara finalmente la acción y con ello, se llevara a cabo el remate. Sin embargo, la Corte decidió que era más que una arrendatario, y le dotó del interés suficiente para apersonarse en juicio

El texto de la sentencia en su parte conducente es el siguiente:

“No es exacto que el tercero no tuviera interés legítimo, por no ser propietario del bien hipotecado, sino mero arrendatario, por su carácter de adquirente con reserva de dominio, toda vez que cuando se pacta en una compraventa, que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado, y el comprador recibe la cosa, la posesión de esta, no la tiene en concepto de arrendatario. Únicamente en el caso de que se rescinda esa venta, con reserva de dominio, y con ello se da lugar a la restitución de las prestaciones hechas es que puede considerarse como arrendatario de la misma al comprador, de manera que el 2315, debe entenderse aplicable . pero únicamente cuando se presenta el caso de su rescisión . Mientras el contrato de compraventa no se haya rescindido, el comprador no puede ser desconocido como tal y tenido sólo como arrendatario, por la razón de que legalmente no puede existir arrendamiento, sin que se estipule un alquiler, o una renta por las partes . pero al comprador desde luego se le otorga la posesión del bien que le da la ventaja de poder disfrutarlo y ese derecho posesorio, tiene que reconocerse, que no es en concepto de arrendatario, a menos que se produzca la rescisión del contrato, lo que permite y explica que el comprador reclame la cosa cuando le es robada o despojada, ya sea mueble, máquina de coser o inmueble . por ser poseedor con derecho propio bajo la condición de la transmisión de la propiedad ”

Amparo Directo 2156/59 Carlos Vales Cámara Se negó por mayoría de 4 votos Tercera Sala, informe 1960 pág 38

Esta fue la conclusión a que llegó la Tercera Sala en 1960 y que se ha mantenido en mayor o menor medida hasta nuestros días. Los argumentos fueron contrarios a los sostenidos pronunciamientos hasta entonces tradicionales, y no obstante que no hubo unanimidad, pues se formuló un voto disidente por el Ministro José López Lira, el alcance de la decisión fue lo suficiente contundente para que a partir de entonces imperara la idea de que el contrato de compraventa con reserva de dominio le son aplicables principalmente las reglas de la compraventa y sólo en ciertos efectos las del arrendamiento

Como puede apreciarse claramente ya hay un punto de partida. La compraventa con reserva de dominio es precisamente eso, una compraventa que excepcionalmente va a ser

contemplada por ciertos efectos del arrendamiento y no a la inversa. Cabe agregar también que en aquellos casos en que se adicionen ciertos efectos del arrendamiento, estos deben de ser de tal manera accesorios, que nunca pongan en peligro la desnaturalización de la compraventa que finalmente se busca.

Lo que inexplicablemente no duró de dicho fallo, fue el criterio para determinar cuándo, en qué casos y hasta qué alcance debe recurrirse a las reglas del arrendamiento para complementar la figura del pacto a estudio. Ciertamente es que dicho pronunciamiento eliminó para siempre la dualidad en cuanto a la postura de la Corte en considerar al comprador en ciertos casos como tal y en otros como arrendatario, lo cual provocaba que la parte a la que se violaban sus derechos se hallara frente a un dilema al tratar de elegir la acción adecuada para hacerlos valer. Sin embargo, no pesó lo suficiente para erradicar el viejo vicio de tener que recurrir al arrendamiento para unos efectos y para otros no.

Prueba de ello fue la conclusión a la que llegó la Corte en un asunto que se le presentó tan sólo unos cuantos meses después, en el Amparo Directo número 6030/59, promovido por Pedro Guerrero Pineda, y que fue resuelto por unanimidad de votos en los siguientes términos:

“COMPRADOR CON RESERVA DE DOMINIO IDENTIFICACION CON EL INQUILINO, LUGAR DE PAGO. No debe de identificarse con el inquilino el comprador con reserva de dominio, por lo que no cabe interpretar el artículo 2315 del Código Civil, en el sentido de que al disponer que deberá de ser considerado como arrendatario el adquirente en las compraventas de que se trata, identifica totalmente a uno y a otro, ya que de ser así se borrarían las diferencias esenciales que se distinguen.<sup>61</sup> Pero no obstante es preciso entender que el artículo 2315 asemeja en ciertos aspectos el arrendatario con el comprador, pues de no interpretarse así carecería de sentido y de aplicación el mencionado precepto. Una recta interpretación a tal precepto conduce a aceptar que son de asimilarse las respectivas figuras de arrendamiento y de comprador en todo aquello que no llegue a significar una desnaturalización del contrato de compraventa.

Entre las reglas propias del arrendamiento, susceptibles de ser aplicadas a la compraventa con reserva de dominio por no implicar la aceptación de sus características esenciales, cabe mencionar la norma relativa al lugar de pago. Así pues, el lugar de pago señalado para el cumplimiento del contrato de arrendamiento señalado por el Código Civil, a falta de manifestación expresa de las partes, es regla que debe aplicarse cuando se trata de compraventa con reserva de dominio, en observancia al artículo 2315, ya que con ello no se afecta la naturaleza de éste último contrato. En este orden de ideas, el pago de las prestaciones periódicas debió hacerse en el dominio (sic) del comprador, por aplicación del artículo 2427 del Código Civil, que rige en materia de arrendamiento.”

---

<sup>61</sup> Como puede apreciarse, hasta aquí la tesis retoma con acierto el criterio sustentado en el amparo de Carlos Vales Cámara, en el sentido de distinguir dos figuras jurídicas que en esencia son desiguales.

Lo ridículo del caso fue la remisión tan innecesaria que efectuó la Corte a la figura del arriendo, puesto que no lo requería, ya que las reglas supletorias del pago para la compraventa y para el arrendamiento apuntan exactamente hacia el mismo sentido. En efecto, en ambos casos, a falta de estipulación expresa, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, llámese comprador o arrendatario, así es que el hecho de seguir la figura del arrendamiento en nada favoreció para llegar a la conclusión final, y sí, por el contrario, contribuyó para que naciera, una vez más, la incertidumbre en cuanto a los efectos de la compraventa con reserva de dominio.

La inestabilidad persiste hasta nuestros días. Incluso existen dos sentencias dictadas en épocas recientes que sin duda son la muestra más clara de dicha situación.

Se trata de los fallos pronunciados respecto a los amparos hechos valer por Miguel Dosamantes Rul (1956/71) y Roger Orellana Gallardo (5148/75) en los cuales se observan criterios totalmente distintos del alcance y consecuencias que tiene la figura del arrendamiento en los efectos del pacto de reserva. Es necesario que los Tribunales acaben ya con tal desorden y pongan punto final a dicha especulación, por el bien de la misma institución.

### 3 2 3 3 Sentencias que Discuten el Carácter de la Posesión del Comprador.

Este rubro, como es obvio suponer, también las resoluciones de la Corte distan mucho de poder agruparlas bajo una misma línea. Al igual que los puntos anteriores, los criterios sustentados se vieron afectados por la precaria reglamentación propuesta por el legislador y concretamente del texto impreciso del artículo 2315 del Código Civil, en el cual se incorpora la figura del arrendamiento a ciertos efectos del pacto de compraventa con reserva de dominio.

Durante la vigencia del Código actual encontramos tres etapas que al igual que los otros puntos están claramente identificados. Nótese que aquí la Corte ha pretendido suplir técnicamente una situación que el legislador dejó incierta y que no obstante el largo camino recorrido, aún permanecen algunas cuestiones sin una conclusión definitiva.

En la primera etapa y así se desprende de todas las sentencias dictadas hasta 1959 mismas que ya fueron citadas y transcritas en su gran mayoría en los incisos 1 y 2, remitiéndonos a su contenido a fin de no ser reiterativo, la postura de la Corte se mantuvo uniforme, basada en considerar el carácter de la posesión del comprador con la de un arrendatario.

Los pronunciamientos en ese sentido no se dictaron carentes de un funcionamiento aparente ya que buscaron reafirmar la idea incierta del legislador, plasmada en el artículo 2315 de que al comprador debe considerársele como un arrendatario una vez recibida la cosa y mientras no se liquide totalmente el precio

Bajo estos antecedentes a los Ministros de la Tercera sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se les hizo muy fácil apoyar su conclusión en el concepto legislativo, ampliando hasta esos efectos su campo de aplicación

Como se desarrollará más adelante, las conclusiones acogidas resultarán desatinadas sin embargo, con el transcurso de los años dicho criterio se extinguió y fue dando paso a nuevas teorías que resultaron más cercanas a la realidad jurídica

Equiparar la posesión del comprador a un simple arrendatario, sin duda que mengua su alcance productor de efectos jurídicos Si encuadramos el carácter posesorio de esa figura, como es obvio, no podrá reclamar el bien en caso de robo o despojo, no podría tampoco recuperar lo de un tercero, ni mucho menos intentar una acción posesoria para preservar sus derechos

La presencia de la incompatibilidad de esos efectos fue lo que orilló a la Corte a cambiar el criterio y dejar de asimilar el carácter de la posesión del comprador a la de un simple arrendatario

A partir de entonces comenzó a gestarse la segunda etapa, que tiene como punto de partida principal el fallo pronunciado respecto al número 2156/59 interpuesto por Carlos Vales Cámara En dicha tesis la Corte se aparta del criterio tradicional y niega que el comprador con reserva de dominio reciba la cosa bajo el concepto de arrendatario.

En esta segunda fase se desliga la idea de que la posesión y tenencia del bien se recibida en concepto de arrendatario El arrendamiento, sostiene la Corte, deberá aplicarse exclusivamente cuando la venta se rescinda y las partes tengan que restituirse las prestaciones otorgadas Mientras tanto, concluye, al comprador no se le puede desconocer tal condición y aplicarle reglas y efectos de un arrendatario, por la sencilla razón de que no puede existir arrendamiento cuando las partes no lo han buscado así, ni han convenido en fijar una renta o alquiler por la posesión de la cosa

Quizás el punto más innovador de esa tesis fue el precisar que el comprador recibe la posesión de la cosa en concepto distinto al del dueño y al de arrendatario, pero ante todo, reconociendo que tal posesión le da la ventaja de poder disfrutar del bien, y con ello, el derecho a reclamarlo cuando le es robado o despojado, ya sea mueble o inmueble, por la sencilla razón de que es poseedor con derecho propio

Sin embargo, hay que denunciar el hecho de que en esta fase no se propuso positivamente cual era el verdadero carácter de la posesión del comprador Es decir, la sentencia se limitó a señalar lo que no era el comprador pero no se ocupó en atacar de frente

el problema y dar una solución al verdadero carácter del comprador. Por ello, considero que en esta etapa aunque se llega a resultados positivos, no se alcanzó el nivel óptimo deseado.

Al inicio de la tercera etapa, la Corte cayó en la cuenta de la omisión cometida en dicho fallo y rápidamente buscó enmendarla. En efecto, tan sólo dos años después de dicha resolución, el 6 de agosto de 1962, por unanimidad de votos, los ministros comprendieron que no bastaba señalar que el comprador no recibía la posesión de la cosa en concepto de arrendatario, sino que sentía el deber de explicar técnicamente bajo qué título o concepto lo hacía.

La tesis, es su parte conducente fue al tenor siguiente:

“COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, CARÁCTER DE LA POSESION DEL COMPRADOR EN CASO DE - En el contrato de compraventa con reserva de dominio, la posesión de la cosa, que el vendedor otorga al comprador, mientras se paga el precio, no es en concepto de arrendatario, sino de propietario condicional, pues únicamente para el fin de definir las consecuencias de la rescisión del contrato, es que la ley señala que se le tenga como arrendatario.”

A D 3244/61 Felisa Maya Agosto 6 de 1962 Unanimidad de 5 votos Mariano Ramírez Vázquez Tercera sala. Sexta Epoca. Volumen LXII Cuarta Parte, pág. 87

Como bien se puede apreciar, esta primera sentencia limitó el carácter posesorio del comprador a la de un propietario condicional, sin hacer una exposición firme del alcance de dicha figura, ni de los efectos que produce. No obstante ello, sirvió de precedente para otros casos que en años posteriores fueron sometidos a consideración de la Corte y que encontraron la misma solución.

Así por ejemplo, el 28 de septiembre de 1979, en el Amparo Directo 4558/78 promovido por Margarita González Rubio, la Corte falló con idénticos resultados.

“COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, CARÁCTER DE LA POSESION DEL COMPRADOR EN CASO DE - Si bien es cierto que el artículo 2315 del Código Civil para el distrito Federal equipara al comprador con reserva de dominio que recibe el bien enajenado con el arrendatario, también no es ello más que una comparación que permite al juzgador aplicar las reglas de arrendamiento a los casos a los cuales se rescindió la compraventa, pero no puede tener el alcance de desvirtuar la naturaleza de propietario condicional que tiene el adquirente mientras no se satisface el precio o no se rescinde la venta y darle el carácter de arrendatario que no tiene, por la sencilla razón que entre vendedor y comprador no se estipuló un contrato de arrendamiento sino una venta, cuyos pagos se aplicarán al precio y no a una renta o alquiler.”

Tercera Sala Informe 1979. Segunda Parte Tesis 18, pág. 17

Lamentablemente la labor jurisprudencial se ha estancado ahí. La Corte se ha empeñado en destruir la presencia y los alcances de la figura del arrendamiento a ciertos aspectos de la compraventa con reserva de dominio y se ha olvidado de sistematizar los efectos jurídicos que trae aparejada la construcción de un nuevo concepto no reglamentado, como lo es la figura del propietario condicional, y cuya paternidad debe agenciarse la propia Corte.

Cualquier solución que pretenda implementar la Corte, desde mi punto de vista, debe partir del razonamiento de que la calidad de la posesión del comprador, que no ha llegado a ser dueño a pesar de haber recibido la cosa, es distinta e inferior a la de propietario, sin embargo, debe tomarse en cuenta que es un adquirente condicional y como tal, tiene una expectativa de derechos, como posibilidades de llegar a ser propietario en el futuro. Luego entonces el comprador no es dueño, pero aspira a serlo mediante el cumplimiento de la condición con el pago del precio. Los efectos de dicha figura, en consecuencia, deben tutelar los derechos que generan dicha situación anormal y para ello es importante edificar una reglamentación intermedia entre la plenitud del propietario y la vaguedad del adquirente condicional, sin llegar al extremo de tener que recurrir a la figura del arrendamiento y sus efectos, a fin de establecer instituciones justas y ciertas.

#### 3 2 3 4 Sentencias que proponen la Naturaleza Jurídica del Pacto

Afortunadamente, en este rubro ya encontramos un criterio uniforme en los pronunciamientos de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. En los cuatro fallos que existen se observa incluso el mismo texto y resulta raro, ya que entre el primer y el último transcurrieron 28 años. En efecto el primer pronunciamiento dictado sobre este punto tuvo lugar a propósito del amparo pronunciado en 1951 por Abelardo García Arce y la conclusión a la que llegó la Corte fue la siguiente:

“COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, NATURALEZA DEL CONTRATO DE - La compraventa con reserva de dominio, actual operación muy frecuente, encierra una modificación radical al deber del vendedor de transmitir la propiedad, en ella no pasa la propiedad al comprador, sino hasta cuando este satisface totalmente el precio pactado, queda así esa obligación sujeta a una condición suspensiva, temporal, por el plazo señalado para el pago del precio, y que se extingue, al quedar este satisfecho en su totalidad. Mientras tanto el comprador con reserva de dominio, no puede enajenar la cosa, porque no puede vender una propiedad que no tiene todavía, y el vendedor tampoco puede hacerlo, durante el lapso del plazo para pagar el precio y debe de conservar el derecho de propiedad, para transmitirlo al comprador, al recibir el pago total del precio, así, la ley protege, tanto al vendedor, como al comprador con reserva de dominio, frente a contratantes morosos, insolventes, incumplidos o de mala fe ”

Quinta Epoca Suplemento 1956, pàg 110 A D 3502. Abelardo García Arce 5 Votos

Como se menciona, las otras tres sentencias coinciden íntegramente en su texto y fueron dictadas en este orden y en relación a los siguientes datos.

Amparo Directo 6997/58/1ª Juan Antonio Cobo Marzo 29 de 1962 Mayoría de Tres votos Ponente Mtro Mariano Azuela. Fuente Tercera Sala Sexta Epoca, vol LVII, pàg 83

Amparo Directo 85/65 Jesús Rodríguez González 31 de enero de 1968 Mayoría de 3 votos, Ponente Ernesto Solís López. Fuente Tercera Sala, Sexta Epoca, volumen CXXVII, pàg 14

Amparo Directo 1393/79 Juan Abusaid Ríos. 5 de enero de 1981 Unanimidad de votos Ponente Jorge Olivera Toro Fuente Tercera Sala Séptima Epoca, volumen Semestral 145 - 150, Cuarta Parte, pag 73

Resulta curioso que no obstante que la tesis en este rubro son idénticas, solo en la primera y en la última los pronunciamientos recibieron el voto de la totalidad de los ministros que intervinieron, siendo que los otros dos, solo recibieron la adhesión de la mayoría. Y recalco esta situación porque al parecer resulta incomprensible que después de tantos años y manteniendo idénticos los textos, haya disidencia entre los mismos ministros respecto a este punto

Finalmente diré que el contenido de la tesis transcrita es realmente bueno ya que en el se deja en claro que el pacto de reserva no es una compraventa lisa y llana, ni dos contratos unidos alternativamente, y menos aún, una convención atípica. No es una operación condicionada en su totalidad, sino que dicha condición suspensiva solo afecta a la obligación principal del vendedor, por el plazo señalado para el pago del precio

### 3.3 CONFRONTACION DEL PACTO CON OTRAS INSTITUCIONES AFINES

Hasta aquí he tratado de explicar en la mejor forma de lo posible cual es la construcción técnica del pacto de compraventa en la que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa hasta el instante en que se cumple la condición suspensiva del pago total del precio estipulado. Así mismo, he tratado de dejar en claro cuales son los efectos producido por el pacto respecto de las partes y en relación a tercero ajenos al acto original

He dicho que intrínsecamente, la reserva representa un beneficio práctico para el vendedor, pues por su medio logra negociar el bien sin exponerse a las eventualidades de un posible incumplimiento en el pago, conservando en todo momento el derecho de propiedad. Por su parte para el comprador constituye un fórmula bondadosa de en un futuro adquirir

bienes que mediante contrataciones ordinarias no podría hacerlo, pues al otorgar el pacto recibe en forma inmediata los beneficios de uso y disfrute sin tener que desembolsar su valor total, y aún cuando no es propietario del bien aspira a serlo

Ahora bien, el pacto no es la única alternativa a la cual pueden recurrir los contratantes, ya que conforme a nuestra legislación positiva y sobre todo al principio de la autonomía de la voluntad, existen figuras jurídicas similares que otorgan gran utilidad, y que sin duda, constituyen una verdadera opción, pues de acuerdo a los efectos que producen, a su construcción técnica o a sus ventajas económicas, son sumamente recurridas en la vida comercial

El pacto de reserva posee sus propias características tanto jurídicas como económicas que lo distinguen substancialmente de otras figuras afines. Sin embargo, en ciertas ocasiones la gente confunde nuestra institución a estudio con otras similares que en apariencia producen los mismos efectos y otorgan idéntica utilidad y seguridad jurídica

Por ello, considero que no puede concluir la presente investigación sin efectuar un análisis detallado de cuales son las diferencias, similitudes, conveniencias y desventajas del pacto de reserva en relación directa con las otras instituciones similares, a fin de que el lector, después de valorar en su conjunto la gama de posibilidades, sepa elegir el pacto de reserva, de acuerdo a sus necesidades.

No pretendo sostener que en abstracto, el pacto de reserva represente la mejor y la única opción dentro de las posibilidades, ya que la utilidad que puede obtenerse depende de las necesidades concretas del contratante y del interés real que pueda obtener al otorgar el acto, pero sí puedo afirmar que la reserva concertada sobre bases precisas, puede brindar a los contratantes beneficios manifiestos de incalculable valor

Los otros institutos similares a nuestro pacto a estudio y cuya confrontación haré, son los siguientes:

- a) Pacto Rescisorio o Comisorio
- b) Contratos de Garantía
- c) Arrendamiento Financiero
- d) Usufructo

### 3 3 1 Incompatibilidad con el Pacto Comisorio

Quedo dicho que el contrato de compraventa con reserva de dominio encierra en su construcción una modalidad de carácter condicional en cuanto al deber del vendedor de transmitir el dominio de la cosa, conforme a los artículos 2312 y 2313 del Código Civil. También se dijo que ña condición que incide en el pacto es de naturaleza suspensiva y que

afecta no al contrato en su conjunto sino exclusivamente al fenómeno translativo de propiedad

La cláusula rescisoria, también llamada pacto comisorio, es un acuerdo de voluntades agregado al contrato de compraventa por virtud del cual las partes convienen en que el contrato será resuelto si alguna de ellas incumple en sus obligaciones

Técnicamente el pacto rescisorio esta construido sobre bases distintas al pacto de reserva. En efecto, la compraventa concertada bajo pacto comisorio encierra una modalidad condicional de carácter resolutorio que incide en todo el contrato, y por ello, al otorgamiento del acto, la compraventa produce todos sus efectos como si no hubiera existido convención alguna

Al igual que la reserva, la cláusula rescisoria también es un contrato condicionado, sin embargo, existen dos variantes que resultan de gran importancia. Por una parte la condición de que se habla no es de carácter suspensivo como en el pacto de reserva, sino es de naturaleza resolutoria, es decir, que al cumplirse la condición, se resuelve el contrato, surgiendo para las partes la obligación de restituirse las prestaciones otorgadas. Como segundo punto los acontecimientos materia de la condición son distintos ya que en el primero lo es el pago total del precio, mientras que en el segundo, la condición está constituida por el incumplimiento del pago

De ahí se desprende que ambos operan de manera diferente. Al concertarse el pacto de reserva, el vendedor, se reserva el derecho de propiedad hasta que se cumpla la condición suspensiva del pago del precio. Mientras esto no ocurre el vendedor seguirá siendo el dueño de la cosa y el contrato se mantendrá en suspenso. Como es claro, la condición no afecta a todo el contrato, sino que incide exclusivamente en el fenómeno translativo

En la cláusula rescisoria la mecánica es contraria. Al concertarse el pacto, el contrato produce todos sus efectos jurídicos como si se otorgara de un acto otorgado en forma lisa y llana, esto es que en forma inmediata, el comprador se hace dueño de la cosa sin necesidad de un acto ulterior. Cumplida la condición con el incumplimiento del comprador el contrato se resuelve en forma automática y se destruyen todos los efectos hasta entonces producidos surgiendo para las partes la obligación de restituirse las prestaciones. En este caso, la condición afecta a todo el contrato y no sólo a una de las obligaciones de las partes

Ahora bien, conforme a la teoría general de las obligaciones, al verificarse el acontecimiento futuro e incierto consistente en el incumplimiento en el pago del precio, mismo que afecta al contrato en su conjunto, cesan y se destruyen retroactivamente todos

sus efectos, resolviendo las obligaciones de las partes y volviendo las cosas a su estado que tenían antes del otorgamiento, como si las obligaciones nunca hubieran existido

Por otro lado la resolución producida es el resultado directo de una condición resolutoria derivada de un contrato bilateral y su fundamento es en la interdependencia de las obligaciones recíprocas de las partes contratantes

Asimismo ambas figuras jurídicas pueden hacerse oponibles frente a terceros con una debida inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y con ello, tutelar los derechos del vendedor para recuperar el bien en manos de quienes no intervinieron durante la concertación

Otro punto de coincidencia estriba en que a los dos institutos casi siempre los encontramos en la compraventa en abonos, es decir, cuando la obligación principal del comprador consistente en el pago del precio se encuentra diferida a un momento posterior mediante pagos parciales, irregulares o no, respecto a plazos y montos

Sin duda que las consecuencias resolutorias son similares en ambos casos. Ante el incumplimiento del comprador por falta de pago del precio, la ley mediante el método de repetición y referencia de los artículos 2311, 2312 y 2314, equipara los efectos rescisorios de uno y de otro, imponiendo la obligación de restituir las prestaciones otorgadas con la salvedad que en el pacto de reserva la transmisión del dominio no sufre alteraciones, pues ésta nunca operó al estar condicionada su realización

Cabe aclarar que en ambos casos, no obstante que se actualice el incumplimiento en el pago, el vendedor puede optar para el cumplimiento del contrato y con ello obligar al comprador a ejecutar su obligación aun contra su voluntad. Sin embargo, esto no es lo usual, ya que dicha consecuencia de la ley en cierta medida va en contra de los fines últimos que se persiguen mediante su implementación

La última similitud y quizá la más importante, pues ella obliga a encuadrar ambas instituciones bajo un mismo rubro, radica en el hecho de que en un sentido estricto, no constituyen una forma de garantizar el precio, ya que técnicamente son incompatibles con dicho fenómeno

Efectivamente, al redactar e introducir las cláusulas, tanto de reserva como rescisoria, el vendedor busca principalmente y por encima de garantizar el pago del precio, conservar sus derechos sobre el bien vendido pues al recuperar el bien, su valor intrínseco será muy superior a la suma que podría obtenerse por la ejecución del pago mediante el remate, tal y como ocurre en los contratos con garantía

Por otra parte, técnicamente resultan incompatibles con la aspiración en la liquidación del precio, pues esto solo opera conforme al artículo 1949 del Código Civil mediante el cumplimiento del contrato, y con ello, su ejecución forzosa. Sin embargo el fin último de ambos pactos tiende a conservar la cosa

En el pacto comisorio, por ejemplo, al presentarse el no pago se produce la resolución con la destrucción de efectos en forma retroactiva. El comprador que ya era dueño, deja de serlo, y el vendedor que se había despojado de la propiedad de la cosa, la recobra nuevamente como si nunca la hubiera perdido. Al readquirir la propiedad carece de sentido que aspire al pago del precio, pues ello implicaría una conclusión normal del contrato, situación que no se actualiza por el cumplimiento de la obligación mediante el no pago y su resolución correspondiente.

Por su lado, en el pacto de reserva también se presenta una incompatibilidad manifiesta con la pretensión de que se liquide el precio por encima de la conservación de la cosa. En este caso al no pagarse el precio no se cumple la condición y por tanto, no opera la transmisión de la propiedad. Luego entonces el vendedor sigue siendo dueño de la cosa, y lo seguirá siendo todo el tiempo que dure sin efectuarse el pago. Como se puede apreciar, el vendedor busca por encima de garantizar el saldo total, la seguridad de conservar el bien no arriesgando su pérdida.

De la confrontación de ambos institutos se puede apreciar sus diferencias y similitudes desde un punto de vista técnico. Jurídicamente sus construcciones son contrapuestas, sin embargo, ya en la ejecución efectiva tienen muchos puntos en común. No obstante ello, la mayoría de los contratantes no buscan percatarse de dicha situación, más aún, ni siquiera la observan, sino que se conforman con esclarecer cómo y de qué manera funcionan ambas figuras en la práctica, para utilizar la que convenga a sus intereses y desechar la que reporte desventajas.

Como se dijo en la introducción de este tema no se puede hablar de conveniencias absolutas y abstractas de una institución sobre la otra, sino que la cuestión quedará resuelta conforme a los fines e intereses de las partes, principalmente del vendedor que es quien la implementa para salvaguardar su patrimonio.

No obstante ello, trataré de comprobar objetivamente que el pacto de reserva, bien implementado constituye una mejor opción para el recurrente, ya que desempeñando la misma función, puede dar mayor seguridad y ofrecer mayor protección. Sin embargo, debo de reconocer también, que la diferencia es mínima y que ese pequeño factor que divide sus fronteras es muy sutil.

En principio podría decirse que no hay motivo alguno a inclinarse a preferir una de otra figura ya que ambas funcionan con mecanismos finalmente aptos para conservar y tutelar el bien, el cual se encuentra inmenso en las vicisitudes de un negocio que puede prosperar o no. Lo que se pretende en ambos pactos es que el comprador pueda adquirir bienes fraccionando el importe del precio, y que principalmente el vendedor no corra el riesgo de perder el bien ante el incumplimiento en el pago íntegro del valor total reflejado en el precio.

De ahí tenemos un elemento común que es medular en ambas figuras: el cumplimiento en el pago. En la reserva, por ejemplo, funciona de manera positiva y con

carácter suspensivo, es decir, que al momento de cubrirse el precio, la transmisión opera y por tanto el comprador adquiere el derecho de propiedad. Por su parte la cláusula rescisoria opera en sentido opuesto, es decir, de manera negativa y de carácter resolutorio ya que por el incumplimiento se resuelve el contrato y el vendedor recobra el dominio como si nunca lo hubiera perdido.

Inevitablemente se llegará al mismo resultado. Finalmente si no hay pago, el vendedor recobra o conserva, según el caso, su derecho de propiedad. Aparentemente en ambos casos los efectos y resultados finales son los mismos, variando tan sólo en su mecánica o forma de operación.

Sin embargo hay un elemento que pesa sobremanera en la contratación. Principalmente en el ánimo del comprador así como en la perspectiva con la que afronta o llega a presentarse cada uno de los actos jurídicos a estudio. El Aspecto Psicológico.

En efecto, en la mecánica de la reserva y en virtud de que al concertarse el pacto y durante toda su vigencia, el comprador recibe la cosa y sabe de antemano que no la adquiere a título de dueño, como lo alcances de la institución y acepta convencido que no se convertirá en propietario sino hasta que liquide el precio estipulado, pues hasta ese momento se cumplirá la condición y operará la transmisión de dominio en su favor.

Luego entonces, mediante la reserva, el comprador se sabe poseedor de la cosa con carácter distinto e inferior al de dueño, sabe en su interior que no puede ejecutar un acto dispositivo, sino que solo puede hacer uso de ella, ya que conoce que la propiedad aún se encuentra bajo el dominio del vendedor.

Nótese que este análisis se mueve en el ámbito extralegal, en la intención de las partes, en el móvil del comprador. Y suele ser tan importante que influye en forma determinante en la conclusión del contrato.

Al tener conciencia de que no se convertirá en dueño hasta que no liquide el precio se forzará a buscar los medios necesarios de pago a fin de no perder el bien, pues caso contrario, se verá privado de sus expectativas y de parte de las cantidades entregadas.

Dado ese estado de convicción, si se presenta el incumplimiento y el vendedor reclama extrajudicialmente la restitución del bien, en muchas veces el comprador lo entregará sin oponer resistencia alguna para evitarse problemas, ya que en un momento dado conoce sus limitaciones y sabe que no podría pagar aunque gozara de mayores plazos.

Por otra parte, la causa determinante del éxito, radica principalmente en el hecho de que por la situación incierta del comprador, éste sabe de antemano que si dispone del bien, lo hace de una cosa ajena, lo cual acarrea una presión psicológica definitiva. Aún cuando no conozca con certeza el régimen jurídico en el que se encuadrará por su falta, sabe perfectamente que comete un acto ilícito, un delito y ello conlleva a una penalidad.

Ante tal sometimiento de tipo psicológico, sin duda que quien actuando como comprador bajo reserva y motivado por la necesidad dispusiera indebidamente del bien en favor de un tercero, sabe los alcances de su acto y advierte que pesara sobre él una responsabilidad penal, lo cual genera una doble presión que lo invitará a pensarlo dos veces, antes de consumir su falta. Como puede verse, mediante el pacto de reserva se rebasa el ámbito de la mera responsabilidad civil, y nos adentramos en otro tipo de responsabilidad, más temido por el comprador, y que incluso, se mueve en la esfera extrapatrimonial, siendo que en este caso, responde con su persona mediante una pena.

Finalmente diré que este factor psicológico extralegal que protege al vendedor de deudores morosos e incumplidos y que impone al comprador una presión efectiva de responsabilidad y conciencia, solo se obtiene como beneficio en el pacto de reserva de dominio por su misma construcción técnica y funcional, no así en el pacto comisorio, ya que éste ofrece dificultades en cuanto a protección y garantía efectiva para el caso de incumplimiento con disposición indebida en favor de un tercero.

### 3.3.2 Diferencias con los Contratos de Garantía

En relación a los contratos de garantía, la confrontación no arroja los mismos resultados que aparecen respecto del pacto comisorio. En la comparación de éste con el pacto de reserva apreciamos sus similitudes y diferencias y resaltamos sus conveniencias en su aplicación práctica.

Dije ante todo, que ambas figuras constituyen un mecanismo útil para dar seguridad al vendedor de que no se privado de la cosa materia del contrato, si antes no recibe la totalidad del precio convenido, pues en caso contrario, esto es, si el comprador incumple con su obligación de pagar el precio, según sea el caso, el vendedor resolverá el contrato y recobrará la propiedad, o bien el vendedor conservará para sí el dominio de la cosa que nunca salió de su patrimonio debido a la reserva.

Por su parte los contratos de garantía ofrecen un panorama muy distinto ya que difieren en muchos puntos de nuestra institución a estudio. Dichas diferencias no sólo se aprecian en su aplicación práctica ni en los efectos que producen, más bien se basan en su esencia, en su construcción técnica y por ello, la disparidad se establece de origen.

No obstante ello, también existen similitudes que en un momento dado hacen equiparables la posible elección del recurrente por una u otra figura. Dichos puntos de coincidencia se basan principalmente en los efectos secundarios que generan, es decir, en la protección que otorgan al vendedor de que no será privado de la cosa sino se liquida el precio. Ahora bien, de dicha similitud, surge la necesidad de confrontar ambas instituciones a fin de identificarlas y descubrir sus conveniencias.

Al igual que en los puntos precedentes no intento argumentar que en abstracto alguna figura se encuentra en superioridad a las otras, sino que las ventajas que reporten serán causa directa del mecanismo que se use, así como de las necesidades e intereses de los otorgantes

Hay que aclarar que la confrontación se efectúa entre el pacto de reserva y los contratos de garantía en general, con unificación de elementos y aspectos comunes, y no frente a cada uno de ellos en especial. Ello no implica que al desarrollar el tema prescindamos de conceptualizar cada uno o por separado, ya que de dicha definición obtendremos sus rasgos característicos

Es preciso iniciar entonces exponiendo lo que es cada institución diciendo que el pacto de reserva en la compraventa es un acuerdo de voluntades, de carácter principal, entre el vendedor y el comprador tendiente a establecer una modalidad legalmente reconocida dentro de la compraventa, con la particularidad de que una de las obligaciones del vendedor, la más importante, es decir, la de transmitir la propiedad al comprador se encuentra diferida o aplazada, mediante una condición suspensiva, hasta el pago íntegro del precio

Mientras no se cumpla la condición, la transmisión no opera y el vendedor conserva para sí el derecho de propiedad. Sin embargo, al momento de la concertación, el pacto produjo parcialmente sus efectos, más aún, produjo todos a excepción de la transmisión de la propiedad que se mantuvo reservada para el vendedor

En su función práctica, el pacto representa una garantía para el vendedor de que conservará el derecho de propiedad sobre la cosa hasta que no se cumpla la condición con el pago del precio. Bajo esos antecedentes, el pacto representa un mecanismo de protección para salvaguardar los derechos del comprador, y es ahí, donde se equipara en ciertos efectos con los contratos de garantía

En efecto, no hay que olvidar que mediante el pacto, el vendedor hace entrega al comprador de la cosa vendida sin recibir el precio y otorgando un plazo para su cumplimiento. En esas circunstancias el vendedor concede un verdadero crédito al comprador, por lo que ambas partes resultan, respectivamente acreedora y deudora en la relación crediticia

Luego entonces, el vendedor que entrega la cosa al comprador no recobra la totalidad del precio, y por tanto, se coloca en una situación insegura, pues en un principio depende de la solvencia del deudor para conservar su crédito. De ahí, se justifica totalmente que se garantice en el pago del precio mediante el pacto de reserva de dominio, y debido a ello, desempeña la misma función que los contratos de garantía

En esa mecánica, las partes buscan para asegurar al vendedor el pago del precio diferido, que no se transmita de momento al comprador el dominio de la cosa vendida y que en consecuencia, aquél detenga dicho derecho hasta el pago íntegro del precio. La finalidad económica del pacto es respecto del vendedor la de servir de garantía para el cobro de su

crédito, y es en ese punto donde se encuentra mayor similitud con las instituciones a confrontar

Para ello, al igual que en el pacto, el régimen jurídico en el que se apoyan los contratos de garantía, necesariamente deben constituirse sobre un sistema de publicidad registral basada en la institución del Registro Público de la Propiedad, mediante la fórmula de la inscripción y apariencia jurídica, a fin de hacer oponible el acto frente a terceros

Como puede verse, en estos dos puntos es donde el pacto a estudio alcanza mayor similitud con los contratos de garantía, esto es, su finalidad de protección y oponibilidad frente a terceros. Sin embargo, como ahora pasare a exponer, las diferencias son inmensamente superiores es por eso que dichas instituciones deben definirse como esencialmente diferentes

Siguiendo nuestra legislación vigente, los contratos de garantía (fianza, prenda e hipoteca) están reglamentados en la siguiente forma

“Art. 2794 - La fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace

Art. 2886 - La prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago

Art. 2893 - La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes en el grado de preferencia establecido por la ley”

Como elemento común, los contratos de garantía directamente sirven para asegurar al acreedor el pago de su crédito y para dar un voto de confianza al deudor de que cumplirá puntualmente con sus obligaciones concertadas

En el primer caso, es decir, en el contrato de fianza hablamos de una garantía personal, ya que para asegurar al acreedor el cumplimiento de la obligación, se establecen o crean una pluralidad de deudores de modo que tanto el riesgo como la posibilidad de insolvencia es menor. No obstante que el contrato de fianza es muy recurrido, no es la única forma de establecer garantías personales ya que para ese fin existen figuras igualmente conocidas como la solidaridad, la mancomunidad, etc

En el segundo y tercer caso, es decir, en la prenda e hipoteca, respectivamente, estamos ante la presencia de verdaderos contratos de garantía real, en los cuales se afecta o grava un determinado bien del deudor, dotando al acreedor de un derecho real sobre el mismo, y que de acuerdo a sus atributos de persecución y preferencia, puede hacerse pago de su crédito mediante el producto del remate

En estas tres instituciones se establecen relaciones jurídicas de naturaleza peculiar ya que a un acto principal se adicionan ciertos elementos externos, ya sea de personas o cosas, a fin de conservar íntegra la posibilidad de cobro

Son suficientes dichos conceptos para de ahí descubrir el caudal de diferencias que técnicamente experimentan respecto a nuestro pacto a estudio. Como se dijo previamente, las desigualdades se originan en su misma construcción y se manifiestan en su aplicación práctica

De inicio se debe puntualizar que los contratos de garantía por definición, por esencia, son contratos accesorios a diferencia del pacto de reserva en el que existe un acto principal que cumple su contenido y objetivos del mismo. Nótese que este punto es importantísimo para apoyar mi idea de la diferencia abismal que hay entre dichas instituciones, ya que de ahí se derivan muchas otras situaciones

Como contratos accesorios que son, necesariamente depende para su existencia de un contrato válido, o cuando menos de una obligación previamente establecida en la que el deudor se encuentre legalmente constreñido para con el acreedor, a realizar una prestación o una abstención

Luego entonces, se debe concluir también que no cumplen un fin en sí mismos, sino que siempre están subordinados al acto principal del cual dependen, y por ello siguen su misma suerte

Una segunda diferencia que necesariamente es consecuencia directa de la precisada con antelación, se basa en la mecánica de ambas instituciones, es decir, en la forma en la que operan. En efecto, como se ha dicho reiteradamente, en el pacto de reserva existe un pacto jurídico único, una compraventa condicionada en cuanto a la obligación de transmitir la propiedad por parte del vendedor, hasta el momento en que se liquide el precio. Es entonces un acto principal, esto es autónomo y que en sí mismo cumple su finalidad jurídica y económica

Luego entonces la finalidad de proteger y garantizar los derechos del acreedor son similares en ambas instituciones, sin embargo, la mecánica difiere notablemente. En el pacto a estudio, la garantía, en sí, reposa en la reserva de propiedad, es decir, en la intransmisibilidad de dominio hasta la verificación de la condición suspensiva mediante el pago del precio. Con ello existe una garantía peculiar para la conservación del crédito y principalmente, de la propiedad sobre el bien hasta la liquidación del precio. En los contratos de garantía, por su parte, la protección y seguridad se establecen mediante la adición a un acto principal, de una relación jurídica distinta entre sustitución de personas o afectación de bienes, a fin de que el acto principal produzca naturalmente sus efectos de cumplimiento y en caso contrario, se actualicen los supuestos para que aparezcan las garantías, y con ello que el acreedor reciba sus prestaciones que en otras circunstancias hubiera perdido o complicado

Sin embargo, las diferencias no se establecen únicamente en función a las obligaciones del vendedor o a su posibilidad de salvaguardar sus derechos sino que una distinción importante aparece en cuanto a los beneficios y ventajas que se ofrecen en favor del comprador o deudor

En efecto, los contratos de garantía, en sí, no aportan ningún beneficio directo a los intereses del comprador o deudor, más aún, en un momento dado le resultan más gravosos, pues en la mayoría de los casos este será quien deberá de absorber los costos de su implementación ya que sin duda, sólo así podrá tener acceso a la posibilidad de contratar con su acreedor

El pacto de reserva en cambio, ofrece un beneficio intrínseco para el comprador, pues por su conducto puede obtener las ventajas manifiestas de una posesión inmediata, sin tener que liquidar la totalidad del precio, ya que como se dijo en un principio, éste se encuentra aplazado y dividido en partes, así que finalmente, el comprador recibe facilidades de pago

Finalmente referiré a la última y más importante diferencia que existe entre ambas instituciones. Dicha diferencia posee una trascendencia jurídica tal, que inevitablemente se refleja en su aplicación práctica

Hablo del fin último que pretende cada institución en cuanto a la protección de los intereses del vendedor - acreedor, esto es, en ambos casos, tales figuras jurídicas ofrecen garantías para una parte, sin embargo, esta no se manifiesta en la misma forma, ya que en el pacto de reserva la protección va encaminada a la conservación del bien, es decir, a reservar la propiedad hasta que no se liquide el precio. Nótese, que aquí, en principio, se buscaba tutelar la cosa misma, su conservación más que la seguridad del pago del precio. Esa fue la idea del legislador y así quedo plasmada en la ley. El legislador se dio cuenta que en ciertas circunstancias, al vendedor le interesa más que se le protejan sus derechos sobre la cosa, a que se le otorguen facilidades para cobrar su crédito, pues en un momento dado conoce los alcances de su negocio y prefiere conservar la cosa

En los contratos de garantía tal objetivo se cumple de manera distinta, pues en todos ellos se busca más que proteger la cosa, proporcionar los mecanismos necesarios, a fin de que en todo momento el acreedor pueda recuperar el crédito a su favor. Ello queda evidenciado en los textos mismos de los artículos que conceptualizan la fianza, prenda e hipoteca, pues en ellos se observa como elemento común que al acreedor se le mantiene viva su facultad de cobro respecto a su crédito, y no la posibilidad de conservar o mantener sus derechos sobre la cosa

Como puede apreciarse, ambos institutos constituyen una verdadera garantía, sólo que el bien jurídico tutelado es distinto, pues en un caso se protege preferentemente la cosa, mientras que en el otro se hace sobre la factibilidad del cobro del crédito

Pasaré ahora al análisis de las ventajas y conveniencias que pueda tener el pacto de reserva sobre las otras figuras, y el por qué propongo dicha forma de contratación con exclusión de las otras

Di inicio, las ventajas jurídicas se basan en que el pacto a estudio es un contrato que en sí mismo abriga dos aspectos distintos, es decir, cumple intrínsecamente con sus fines y objetivos, cargas y provechos, y al mismo tiempo, ofrece las ventajas de una garantía efectiva, sin tener que recurrir a ninguna otra institución afín

Los contratos de garantía no ofrecen un esquema similar, ya que por su accesoriidad necesariamente dependen de la validez de otro acto preexistente. En este caso es un mismo negocio que se integra por dos actos: el principal y la garantía

Por otra parte y es una ventaja importante, los contratos de garantía ninguna utilidad en sí aportan al comprador, mientras que el pacto de reserva le da los beneficios de poder hacerse de bienes sin la necesidad de tener que desembolsar la totalidad del precio. Además recibe los beneficios de poseer inmediatamente la cosa, con derechos de uso y disfrute sobre ella

Finalmente y aquí en este punto efectúo el mismo razonamiento que cuando confronte el pacto de reserva con el comisorio, el aspecto psicológico es un factor determinante que incide en la intención del deudor - comprador rebasando la barrera del marco meramente patrimonial y que lo vincula desde un punto de vista penal, para el caso de una disposición indebida antes de que se concluya debidamente el contrato

Sin duda que después de lo expuesto, resulta claro que la opción y alternativas que aporta a los contratos el pacto de reserva es, por regla general, superior a los contratos de garantía, sin embargo, no debemos olvidar que dicha situación puede variar conforme a las circunstancias concretas de cada caso

### 3.3.3 Arrendamiento Financiero

En este punto trataré de ser breve ya que la confrontación que pueda hacerse del pacto de reserva frente al arrendamiento financiero, no es, como en los dos puntos precedentes, basada preferentemente en el fin de garantía y protección que busca el vendedor al recurrir a dichas instituciones, sino a su construcción técnica y a ciertos efectos que suelen generarse al aplicar el artículo 2315 del Código Civil, cuando el comprador recibe la cosa durante la vigencia del pacto, y es considerado como arrendatario de la misma

Luego entonces, si el comprador no recibe la cosa del vendedor por efectos de la reserva, o bien, si contractualmente ambas partes convienen que lo haga a título distinto del arrendamiento, como comodato, por ejemplo, no cabe duda la confrontación aludida, pues

en tales casos hablaríamos de situaciones totalmente distintas, y por tanto, vanos serian los resultados

Como ya expusimos en múltiples ocasiones la construcción, fines y efectos del pacto, sólo me limitaré a hacerlo respecto del arrendamiento financiero para después, obtener las diferencias, similitudes y conveniencias de cada figura respecto de la otra

Legalmente no existe aún algún concepto definitivo de lo que debe entenderse por arrendamiento financiero, sin embargo, se encuentran dos preceptos de distintas reglamentaciones que proporcionan los elementos suficientes para obtener sus aspectos característicos

Así por ejemplo, el Código Fiscal de la Federación en su artículo 15 dispone.

“Arrendamiento Financiero es el contrato por el cual se otorga el uso y goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos

I - Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permita a quien reciba el bien, que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes funciones

- a) Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción
- b) Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato
- c) Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto del contrato

II - Que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien al momento de otorgar su uso o goce

III - Que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y el contrato se celebre por escrito

IV - Consignar expresamente en el contrato el valor del bien objeto de la operación y el monto que corresponda al pago de intereses ”

Por su parte, la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, señala en su artículo 25, lo siguiente.

Art 25 -Por virtud del contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar

como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según convenga, una cantidad de dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato algunas de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta Ley”

Los puntos sobre los que se podrían equipararse ambas figuras están en función a la posibilidad de adquirir bienes mediante facilidades de pago por parte del comprador - arrendatario, la factibilidad de recibir la posesión, uso y goce de un bien, cubriendo su importe periódicamente, y ante todo, la seguridad para el vendedor - arrendador de que no será propiedad de la cosa, si antes no recibe a cambio, la totalidad del precio convenido

Al igual que en las confrontaciones precedentes, existen algunos puntos de coincidencia que asemejan ciertos efectos de ambas instituciones. Así por ejemplo, tenemos que las dos figuras jurídicas se rigen por un plazo forzoso que media en la concertación del acto y su conclusión. Por otra parte, el comprador - arrendatario ejecuta su obligación de pago mediante exhibiciones parciales, generalmente periódicas y de montos similares. No se puede pasar por alto que ambos institutos pueden hacerse oponibles frente a terceros mediante su debida inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Finalmente y quizá el punto más importante radica en el hecho de que ninguna de las dos figuras transmite la propiedad del bien al futuro adquirente por el otorgamiento del acto, sino pasado un plazo y cumplidos ciertos requisitos y condiciones que según cada una establece

No obstante ello, en su construcción y ejecución ambas figuras difieren notablemente, ya que no obstante que las mismas contemplan un plazo para su ejecución y conclusión, el objeto de las prestaciones son distintas, pues se otorga, por un lado, el uso y goce temporal de una cosa tangible a cambio de una suma de dinero conceptualizado en rentas, mientras que por el otro, hablamos de un contrato de compraventa en el que la obligación de transmitir la propiedad por parte del vendedor se encuentra diferida hasta la realización de una condición suspensiva en el pago íntegro del precio, que sin embargo, a su concertación, ya produjo ciertos efectos como los abonos parciales a cuenta del precio

Se ha querido decir, que dichas figuras se encuentran entrelazadas en los llamados contratos unidos con unión alternativa, en donde cada contrato se halla afectado mediante un mismo acontecimiento o condiciones distintas, es decir, en la reserva existe un contrato de compraventa sujeto a una condición suspensiva del pago del precio, mientras que el arrendamiento financiero contempla un contrato de arrendamiento que está afectado por el mismo acontecimiento del pago del precio, sólo que opera como condición resolutoria

Mientras la condición no se cumple, la transmisión de la propiedad de la compraventa no produce efectos y sólo existe el arrendamiento concertado originalmente. Al cumplirse la condición con el pago del precio, el arrendamiento que se encontraba condicionado con carácter resolutorio se extingue y la compraventa condicionada suspensivamente produce todos sus efectos. Como puede verse, ambos contratos se encuentran condicionados por un mismo acontecimiento del cual conjuntamente dependen,

pero de manera distinta ya que en uno hay condición suspensiva, mientras que en el otro la condición es resolutoria

Ahora bien, si la condición no se cumple, el arrendamiento persistirá y la compraventa no nacerá a la vida jurídica. Esto tiene fácil aplicación si nos remitimos al carácter de las condiciones. Pero si la condición se cumple la venta nacerá y producirá todos sus efectos y el arrendamiento se extinguirá. Como puede apreciarse, inevitablemente alguno de los dos actos tendrá que subsistir y el otro que perecer, puesto que, ambos dependen de un mismo acontecimiento solo que de manera inversa.

Dicha tesis no tiene actualmente ningún sustento legal, puesto que hablamos de dos institutos independientes el uno del otro y con grandes características peculiares.

La primera y gran diferencia del arrendamiento financiero en relación al pacto de reserva es que en el primero, como efecto primordial del contrato, se otorga el uso y goce de un bien a cambio de una renta. Es pues, un contrato de arrendamiento con sus elementos de existencia, mientras que en el pacto de reserva se puede apreciar una compraventa con sus elementos de existencia, con la salvedad de que la obligación de transmitir la propiedad se encuentra diferida por una condición suspensiva, consistente en el pago íntegro del precio.

Otra diferencia importante se establece en la mecánica de las instituciones. En la reserva se contrata de origen una compraventa aunque sea condicionada y se fija una suma de dinero determinada por concepto del precio. En el arrendamiento financiero en cambio, lo que se pacta originalmente es un arrendamiento bajo condición resolutoria, que al concluir el pago de su vigencia puede revestir el aspecto de una compraventa con todos sus efectos translativos, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Conforme al artículo 27, párrafo primero de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito, el arrendatario debe, al concluirse el plazo, haber cumplido cabalmente todas y cada una de las obligaciones asumidas en el contrato.
- b) Una vez cumplido ese requisito, hacer efectiva, mediante solicitud, la opción terminal para la compraventa del bien materia del contrato.
- c) En su caso, fijar y cubrir el importe del sobreprecio para que se perfeccione el contrato y opere la transmisión.

Como puede apreciarse, existen dos puntos muy distintos en este rubro. Por una parte, la posibilidad de que nazca la compraventa no se establece desde el inicio, como en el pacto de reserva, ni es una consecuencia automática y directa del contrato, sino que se deja a voluntad de uno de los contratantes mediante la llamada opción terminal. Por otro lado, no se fija un valor único y determinado de origen, pues se establece un sobreprecio para que se adicione al monto pagado, además de que el valor total se le suman conceptos tales como cargas financieras, accesorios, garantías, seguros, etc.

Es de esos elementos de donde se puede precisar las ventajas y conveniencias de ambas instituciones. Primeramente expondré las cuestiones que favorecen o hacen más conveniente la implementación del arrendamiento financiero, diciendo que esta figura aporta las ventajas de una abundante reglamentación.

Este es un elemento muy importante ya que dicha situación de seguridad a las partes al prever y sancionar y régimen jurídico para una figura en específico. No hay que olvidar que la ley puede suplir, en un momento dado, las omisiones en la voluntad de las partes, y una extensa reglamentación de los efectos que produce una figura jurídica, otorga los beneficios de dar seguridad a la contratación, además de definir con claridad la naturaleza, alcances y efectos que se generan entre los contratantes y respecto de terceros ajenos a la relación jurídica.

Por su parte, en demérito de la propia institución, el pacto de reserva no recibe el mismo tratamiento legislativo, ya que como se ha mencionado en múltiples ocasiones durante la presente tesis, la reglamentación resulta escasa y omite prever gran cantidad de efectos de la relación jurídica que se forma entre comprador y vendedor. Esto genera obvias inconveniencias, ya que deja a las partes en circunstancias inciertas, siendo que en muchos puntos la suerte de su negocio puede ser definida por interpretaciones judiciales que no reposan sobre un sustento jurídico legislativo.

Otra franca ventaja del arrendamiento financiero sobre el pacto de reserva lo constituye la versatilidad de la institución. En efecto, en virtud de las múltiples variantes y opciones que ofrece el comprador - arrendatario para elegir finalmente una compraventa, o permanecer en el uso y goce del inmueble en calidad de arrendatario, éste punto puede valorar día a día los alcances económicos de su negociación y esperar hasta el último momento para decidir y hacer efectiva una de las opciones que la misma institución proporciona.

Luego entonces, la conclusión final del negocio no se concede desde el momento del otorgamiento puesto que el arrendatario - comprador tiene, siempre que cumpla con los requisitos precisados con antelación, la posibilidad de decidir el punto final que podrá darle al negocio y con ello, obtener las mayores ventajas económicas por su contratación, en pro de sus intereses.

El pacto de reserva no se manifiesta en circunstancias similares ya que las prestaciones, alcances y efectos quedan determinados desde el momento en que se contrata y la mecánica de la institución no podrá variar de acuerdo a la conveniencia de las partes.

Pero no todos los puntos resultan adversos a nuestro pacto a estudio ya que si confrontamos las instituciones desde otra óptica, sin duda que las bondades afloran inmediatamente. En efecto, desde un punto de vista meramente económico en relación a los intereses del comprador, el pacto de reserva le resulta un negocio más barato, es decir, menos gravoso, ya que únicamente asume la obligación de pagar el precio, sin tener que

cubrir ninguna suma adicional. El precio queda fijado desde la contratación y no varía en ningún aspecto, y el comprador cumple con su liquidación

En el arrendamiento financiero, en cambio, las cargas que debe cumplir el comprador por la adquisición del bien no equivalen a su valor real, ya que debe cubrir un sobreprecio al momento de hacer efectiva la opción terminal, esto es, sin tomar en cuenta los costos adicionales que se generan por la contratación misma, tales como cargas financieras, accesorios, fianzas o garantías, etc., sin duda elevan el monto final de las prestaciones que deben cubrirse por la adquisición

De acuerdo a lo anterior, el pacto de reserva resulta un instrumento más barato y menos gravoso para el comprador pues sus prestaciones son determinadas originalmente y corresponden al valor del bien, mientras que en el arrendamiento financiero se establecen cargas adicionales que hacen mayor el monto de los costos finales

Una segunda ventaja del pacto de reserva sobre el arrendamiento financiero lo constituye la calidad con la que el vendedor otorga la posesión, así como el hecho de que no retiene ninguna obligación referente a la conservación del uso y goce temporal de la cosa. No hay que olvidar que el comprador recibe la cosa como un adquirente condicional y quedan a cargo de él todas las obligaciones de la conservación del bien, relevándose al vendedor por dicho concepto

En el arrendamiento financiero persisten las obligaciones propias del contrato de arrendamiento y entre ellas se impone la de entregar y mantener la cosa al arrendatario en el estado de servir para el uso convenido, por lo cual debe hacer las reparaciones necesarias para su conservación. Luego entonces, después de la entrega, el arrendador - vendedor conserva en esta figura obligaciones adicionales que en la primera institución no se contemplaban y que hacen que se incrementen sus costos, y correlativamente, que disminuya su utilidad neta por la concertación del negocio, ya que el hecho de hacer el pago de todas las reparaciones necesarias del bien para su correcto uso y utilización, sin duda que le reportaran una carga

Finalmente, debemos apuntar que el contrato de compraventa como acto de unidad representa una ventaja para las partes ya que de origen cuenta con los elementos para determinar el monto de sus prestaciones, el alcance de sus ventajas y la factibilidad de determinar los riesgos finales del contrato. Por otra parte la mecánica que utiliza resulta técnicamente superior al arrendamiento financiero pues hablamos de un contrato perfecto que se encuentra condicionado exclusivamente en cuanto a la obligación del vendedor de transmitir la propiedad y que otorga seguridad al vendedor de obtener el monto del valor del bien enajenado, y concomitantemente, la utilidad al comprador de adquirir bienes mediante facilidades de pago, con la manifiesta conveniencia de recibir en forma inmediata la posesión de la cosa

Como último tema de la presente investigación haremos la confrontación del contrato de compraventa con reserva de dominio con el usufructo. Dicho estudio no surge de un capricho del suscrito, sino como una posible solución a una duda que puede presentarse en la práctica y sobre todo en un plano técnico - doctrinal

En efecto, la problemática se plantea en relación a la situación jurídica que guarda la cosa cuando el comprador la recibe, tiene su posesión y aún se encuentra vigente el pacto, es decir, después de la concertación y antes de su consumación ya que en ese momento, sin duda que el bien sufre un fenómeno peculiar que en un momento dado puede equipararse en cuanto a sus efectos con el usufructo

Conforme al artículo 2313 del Código Civil, mientras el pacto está vigente y no se ha cumplido la condición, el vendedor no puede disponer del bien en favor de un tercero a pesar de seguir siendo su propietario, pues existe un acto dispositivo condicionado en favor del comprador, quien a su vez, tampoco puede disponer del bien ya que aún no es su propietario

Dicha facultad dispositiva sólo puede ser ejecutada por el vendedor cuando en virtud del incumplimiento del comprador en el pago del precio, desaparece la condición y se consolida plenamente en su favor el derecho de propiedad. Por su parte, la facultad dispositiva del comprador sólo tiene lugar cuando por el pago del precio se cumple la condición y adquiere el derecho de propiedad

Mientras todo ello ocurre, esto es, durante la vigencia del pacto, los efectos se asemejan al usufructo ya que el derecho de propiedad parece sufrir un desmembramiento, ya que el comprador usa y disfruta de la cosa materia del contrato, mientras que el vendedor reserva para sí exclusivamente la facultad de disposición

Aparentemente existe una disgregación entre el *ius utendi*, *fructu* y *abusendi* del derecho romano, en donde el vendedor se asemeja al nudo propietario del usufructo y el comprador al usufructuario

Más que una confrontación directa de dichas instituciones a efecto de esclarecer similitudes, diferencias, ventajas e inconveniencias, que nada sano aporta, pues ambas se mueven bajo estructuras distintas, conviene abordar lo relativo al fenómeno tan especial que experimenta el bien durante la vigencia del pacto, y limitarnos en ese rubro, ya que en ese momento, tanto la situación jurídica como los efectos generados sobre el bien, parecen coincidir

En efecto, desde la concertación del pacto y hasta su conclusión con el cumplimiento de la condición mediante el pago del precio, tanto el bien materia del contrato, como las relaciones jurídicas que emanan a partir de él, experimentan una serie de situaciones que al

parecer se asemejan a la figura del usufructo en donde los elementos de la propiedad se escinden entre el usufructuario (utendi, fruendi) y el nudo propietario (abutendi), pues el vendedor, por la reserva mediante condición suspensiva, conserva para así el derecho de disposición, aunque en forma condicionada, pero a la vez, carece del derecho de usar y disfrutar del bien, siendo que éstos si fueron transmitidos al comprador por efectos del contrato

Para comprender tal situación, diré que conforme a nuestra legislación positiva el usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar los bienes ajenos, pues así esta reglamentado en el artículo 980 del Código Civil El Código de 1884 lo definía en su artículo 865 como el derecho de disfrutar los bienes ajenos, sin alterar su forma ni substancia Dicha definición propuesta por el antiguo legislador, dista mucho de lo que es en realidad la institución en comento, ya que ni si quiera expone su carácter real, sin duda, elemento esencial en su construcción

Tradicionalmente se ha conceptualizado el usufructo en función de un desmembramiento del derecho de propiedad como rango inferior a este, como una facultad limitada, parcial Por lo que a mí respecta lo definiré en función de sus caracteres diciendo que es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio con el fin de usar y disfrutar bienes ajenos sin alterar su substancia

Es pues, un derecho real y como tal genera dos relaciones jurídicas La primera se establece entre el usufructuario, titular del derecho real, y un sujeto pasivo indeterminado La segunda es la que interesa, se finca entre el usufructuario y el nudo propietario como sujeto pasivo determinado En conjunto se constituye como un poder jurídico que se ejerce sobre una cosa y que es oponible erga omnes

Por definición, la constitución del usufructo se entiende temporal, es decir, limitado a cierto plazo Por naturaleza es vitalicio siendo que dura todo el tiempo que dura el usufructuario, a no ser que se haya fijado el momento de su constitución en el título relativo, un tiempo determinado, pues así se desprende de los artículos 985 y 986 del Código Civil

Necesariamente debe constituirse sobre bienes ajenos, es decir, el usufructuario siempre usa y disfruta bienes que no son de su propiedad sino de un tercero que recibe el nombre de nudo propietario. Esto tiene una razón lógica si el usufructo se constituyera sobre bienes del usufructuario, gozaría entonces de los tres atributos de la propiedad y estaríamos frente a este derecho, que es de mayor rango

Por tratarse de un bien ajeno, al concluir el usufructo, el usufructuario finalmente debe restituir el bien, consolidándose los elementos de la propiedad en favor del entonces nudo propietario Cualquiera que sea el resultado, el uso y disfrute siempre serán recobrados por el propietario, quien reserva para sí la facultad de disposición, y que podrá transmitirla en todo momento, con la limitación eminente de tener que respetar el usufructo que pesa sobre el bien hasta su conclusión

En el pacto de reserva por su parte, no existe un verdadero desmembramiento de la propiedad en donde se escinda ese derecho ya que sólo existe una modalidad que afecta condicionalmente la obligación de transmitir la propiedad por parte del vendedor. El contrato produce todos sus efectos excepto ese y el comprador recibe la cosa, quien la usa y disfruta para sí.

El nudo propietario puede disponer del bien, situación que no acontece con el vendedor bajo reserva, pues ya efectuó ese acto dispositivo previo en forma condicionada. Sería erróneo confundir ambas figuras respecto de ese efecto, pues en la reserva, más que un desmembramiento existe un contrato peculiar con efectos propios determinados por la condición suspensiva que afecta a una parte del contrato, siendo que todos los demás efectos ya fueron generados.

Por lo anterior resulta falsa la apreciación de quienes asemejan ambas figuras durante la vigencia del pacto, puesto que se mueven en distintos parámetros y los efectos de la reserva son tan característicos que ninguna figura se le equipara íntegramente.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** En el Derecho Romano, al definir la compraventa, no se refiere a la transmisión de la propiedad, sino a la entrega de la cosa. En Roma la compraventa no era translativa de dominio, el vendedor solo estaba obligado, como se dijo a la entrega de la cosa y a garantizarle al comprador una posesión pacífica y útil, sólo respondía de las perturbaciones jurídicas de terceros a la posesión y de los vicios ocultos.

La compraventa tenía el efecto de darle al comprador la posesión apta para prescribir o una posesión pretoriana, que aunque no generaba el dominio *ex jure quiritium*, sí una prescripción apta para la prescripción.

El Derecho Civil Francés resultó, en cuanto a su construcción sumamente avanzado para su época y es el Código Napoleón el que se encarga de edificar y cimentar las bases de un sistema altamente evolucionado. En él la compraventa alcanza ya efectos translativos de dominio por el mero consentimiento, sin la necesidad de recurrir a la traditio o simbolismos propios del derecho romano, por lo cual es entendible la figura de la nulidad en la venta de cosa ajena. La venta francesa también reconoce la posibilidad de implementar modalidades de plazo, condición, etc., alterado su construcción técnica normal.

El Derecho Civil Español, por su parte, reproduce en gran medida el Derecho Romano, en cuanto a los efectos obligacionales y de construcción técnica de la venta, distinguiendo el título del modo respecto a la adquisición de propiedad. En este sistema la figura de la traditio tiene gran relevancia para la transmisión del dominio.

**SEGUNDA.-** En nuestro Derecho Positivo, la reglamentación de la compraventa sigue los lineamientos trazados por la doctrina francesa en el sentido de que al perfeccionamiento del contrato, éste produce efectos reales con la translación inmediata del dominio del bien. Tanto la definición como la reglamentación propuesta por el Código Civil a propósito de la compraventa resultan acertadas.

**TERCERA.-** De acuerdo a nuestro sistema jurídico, la compraventa es un contrato sinalagmático, oneroso, por regla general conmutativo y ocasionalmente aleatorio. En la mayoría de los casos es consensual y excepcionalmente formal. Principal en oposición a real, nominado y definitivo.

**CUARTA.-** En nuestra legislación vigente, el Código Civil de 1928 reproduce el sistema translativo de propiedad de acuerdo al sistema francés, pues de los artículos 2014 y 2249 y

se desprende que el mero consentimiento entre el comprador y vendedor sobre el objeto y fines del contrato producen simultáneamente la transmisión de la propiedad

**QUINTA.-** En la compraventa de nuestro derecho positivo el fenómeno translativo de la propiedad es un efecto del contrato, siendo un elemento propio de su naturaleza y no de su esencia, ya que de lo contrario no sería jurídicamente posible, figuras tales como la compraventa con reserva de dominio, compra de esperanza, compra de cosas futuras, entre otras

**SEXTA.-** Actualmente, el pacto de reserva en la compraventa esta reconocido y justificado legalmente, pues el Código Civil, en su artículo 2312 precisa claramente sus elementos esenciales, regulándose las prestaciones que deben otorgarse las partes en forma recíproca . Del texto legal se desprende que en el pacto de reserva existe una compraventa en la que la obligación principal del vendedor referente a la transmisión de propiedad se haya diferido hasta la realización de una condición suspensiva que se encuentra delimitada por un plazo, consistente en el pago total del precio

**SEPTIMA.-** Desde un punto de vista comercial y económico, la reserva de dominio es uno de los instrumentos más sencillos y menos costosos, que proporciona seguridad y garantía a los derechos del vendedor y otorga ventajas al comprador de recibir los beneficios inmediatos por la posesión del bien comenzando a disfrutarla incluso antes de pagar la totalidad del precio

**OCTAVA.-** El fin próximo del pacto descansa en la bilateralidad la cual produce un doble provecho que hace atractiva su utilización en la práctica comercial para el vendedor permanece la garantía y tranquilidad de que aún cuando se ha desposeído de la cosa sigue siendo su propietario y lo seguirá siendo hasta el cumplimiento de la condición mediante el pago del precio Por otra parte, el comprador podrá recibir inmediatamente los beneficios de la posesión de la cosa, sin tener que pagar la totalidad del precio y sin llegar a ser su propietario, ya que lo que persigue no es el adquirir inmediatamente la propiedad, ya que lo que persigue no es el adquirir inmediatamente la propiedad, sino gozar el provecho de una pronta recepción

**NOVENA.-** No hay consenso en la doctrina para determinar si históricamente el pacto de reserva aparece por primera vez en el derecho romano o si es hasta el derecho francés donde aparece a la vida jurídica, lo cierto es que en ambos se reconoce como figura en la práctica comercial En el derecho mexicano no hay reglamentación expresa del pacto en los Códigos Civiles de 1870 y 1884, sin embargo, fue utilizado habitualmente en la vida negocial El Código Civil de 1928 ya lo reglamenta y lo prevé sus efectos y consecuencias

**DECIMA.-** En cuanto al derecho comparado, el pacto es reconocido en casi todos los sistemas jurídicos, sin embargo, tiene mayor aplicación y aceptación para bienes muebles, pues así se desprende de las legislaciones como la alemana, la suiza, entre otras

**DECIMO PRIMERA.-** Técnicamente, el pacto de reserva puede esquematizarse en los siguientes términos: compraventa perfecta, vendedor propietario, tradición de la cosa, precio alzado y, sin embargo, retención del derecho de propiedad hasta el pago total del precio

La condición suspensiva que afecta el pacto incide únicamente en el aspecto translativo de dominio como fenómeno aunado y no al contrato de compraventa en su conjunto, puesto que la existencia de este no se subordina al cumplimiento de ninguna condición, y por tanto produce efectos, desde el acuerdo de voluntades.

**DECIMO SEGUNDA.-** Funcionalmente mientras el pacto esta vigente y no se cumple la condición, el vendedor se reserva la propiedad, sin embargo, no obstante ello, se ve privado de su facultad de disposición. El comprador, por su parte, aún cuando tiene la posesión del bien carece de los derechos de propiedad, y por tanto, de los de disposición. Al cumplirse la condición mediante el pago del precio se produce el efecto translativo de propiedad, que es el último que resta pues el contrato produjo todos durante su concertación

**DECIMO TERCERA.-** La cuestión de la situación jurídica del comprador respecto de la posesión del bien estiba en determinar bajo que calidad o título se encuentra la cosa en manos del comprador, una vez que la recibió por un efecto natural del contrato y que sin embargo no ha adquirido su propiedad. Sin duda que la posesión debe considerarse distinta e inferior en rango a la de dominio, sin embargo, el concepto puede variar de acuerdo a la idea del legislador

En mi opinión, el comprador bajo reserva no es un simple detentador del bien, por lo que no puede equipararse a un depositario o arrendatario. Es un poseedor que aspira a ser propietario, y que lo será, inevitablemente, al cumplirse la condición mediante el pago del precio. De acuerdo a sus expectativas, debe considerársele simple y llanamente como un poseedor condicional con el firme propósito de llegar a serlo en concepto de dueño

**DECIMO CUARTA.-** Si el comprador no liquida el precio e incumple el contrato, la condición no se verificará y por tanto, no operará la transmisión de propiedad en su favor. Ante tal supuesta el legislador prevé el artículo 2314 del Código Civil, mediante remisión directa a los artículos 2310 y 2311, los efectos rescisorios que se generan entre las partes, los cuales se basan en una resolución de la relación jurídica y la restitución recíproca de prestaciones, sin embargo, no obstante al incumplimiento del vendedor puede exigir el cumplimiento forzoso

Adicionalmente el vendedor puede exigir del comprador por el uso de la cosa el pago de un alquiler y por su deterioro una indemnización que ambos casos fijarán peritos. Por su parte el comprador tiene derecho a percibir intereses legales de las sumas entregadas.

Ante el incumplimiento y en ejecución el vendedor puede recobrar la cosa, aún contra la voluntad del comprador mediante la acción personal restitutoria.

Haciendo un balance de los efectos que produce el incumplimiento por parte del comprador, debemos concluir que jurídicamente las soluciones propuestas resultan demasiado favorables para éste.

**DECIMO QUINTA.-** Los efectos jurídicos que produce el pacto frente a terceros están reglamentados en el artículo 2312, párrafo segundo, del Código Civil, mediante el cual se hace una remisión directa a la forma de publicidad registral organizada en la propia institución del Registro Público, así como a la oponibilidad concreta de acuerdo a la identificación del bien sobre el que se contrata.

**DECIMO SEXTA.-** En cuanto a la Naturaleza Jurídica del Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio puedo concluir diciendo, que la existencia jurídica del contrato de compraventa con reserva de dominio deriva de la voluntad exclusiva de las partes contratantes respecto del contrato principal, del cual viene a ser un agregado, una cláusula que no afecta al contrato en sí, sino sólo al fenómeno translativo de dominio.

**DECIMO SEPTIMA.-** La intervención de la Suprema Corte de Justicia de la Nación tendiente a desentrañar y definir la construcción técnica como la naturaleza jurídica del pacto de reserva de dominio en la compraventa no ha sido tan atnada como podría esperarse.

**DECIMO OCTAVA.-** Después de confrontar la construcción técnica del pacto, así como sus efectos jurídicos con otras figuras afines, encontramos que la reserva proporciona en conjunto mayor utilidad y seguridad jurídica, ya que de acuerdo a su características y valor intrínseco, sin duda que representa una institución más atractiva para satisfacer los intereses de las partes.

Sin embargo, es necesario adaptarse a los fenómenos actuales y señalar que el Legislador debe adicionar y reformar el Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia Federal, en su Libro Cuarto Segunda Parte Título Segundo Capítulo VII, como un servidor lo propone en el Capítulo Tercero, punto 3.1 del presente trabajo.

## BIBLIOGRAFIA

- 1 - BARCIA LOPEZ, Arturo **Transferencia de la Propiedad y de los Riesgos de la Venta de las Cosas Fungibles**. Revista la Ley. Tomo 78 Buenos Aires, Argentina. Abril de 1955.
- 2 - BIALOSTOSKY, Sara **Panorama del Derecho Romano**. Dirección General de Publicaciones Segunda Edición, México, D F., 1988 250 páginas
- 3 - BONNECASE, Julien **Elementos del Derecho Civil. Tomo II. Vol. XIV**. Editorial José M Cajica Jr Puebla, México 1945 678 páginas.
- 4 - BORJA SORIANO, Manuel **Teoría General de las Obligaciones** Editorial Porrúa, S A, Décima Edición México, D F 1985 732 páginas
- 5 - BRAVO GONZALEZ, Agustín y BIALOSTOSKY, Sara. **Compendio de Derecho Romano** Editorial Pax - México Novena Edición México, D F 1978 195 páginas
- 6 - CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho Civil Español, Común y Foral. Volumen I. Tomo II**. Instituto Editorial Reus, S. A Madrid, España. 1964
- 7 - CERVANTES AHUMADA, Raúl. **Derecho Mercantil**. Editorial Porrúa México, D F 1986
- 8 - COLIN, Ambrosio y H CAPITANT **Curso Elemental de Derecho Civil**. Tomo Cuarto Editorial Reus, S A Tercera Edición, Madrid, España 1981 1028 páginas.
- 9 - GARRIGUES, Joaquín **Estudio Sobre el Contrato de Compraventa Mercantil**. Revista de Derecho Mercantil Madrid, España. 1961
- 10 - IBARROLA, Antonio De. **Cosas y Sucesiones**. Editorial Porrúa, S A Sexta Edición México, D. F. 1986
- 11 - LOZANO NORIEGA, Francisco. **Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos**. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A C México, D F. 1987 Quinta Edición 742 páginas
- 12 - MARGADANT S., Guillermo Floris **El Derecho Privado Mexicano**. Editorial Esfinge, S. A Sexta Edición. México, D F 1975 530 páginas
- 13 - MAZEAUD, Jean y Henri **Lecciones de Derecho Civil. Parte Tercera Volumen III** Ediciones Jurídicas Europa - América Buenos Aires, Argentina 1962 367 páginas.

- 14 - MESSINEO, Francesco **Manual de Derecho Civil y Comercial**. Tomo V. Ediciones Jurídicas Europa - América Buenos Aires, Argentina 1955 576 páginas.
- 15 -MORINEAU IDUARTE, Martha y IGLESIAS GONZALEZ, Roman. **Derecho Romano**. Editorial Itaria México, D F 1987 292 páginas.
- 16 - MUÑOZ, Luis. **La Compraventa**. Editorial Cárdenas México, D F 1976. 754 páginas
- 17 -ORTIZ URQUIDI, Raúl **Derecho Civil**. Editorial Porrúa, S A. México, D. F 1984
- 18 - PETIT, Eugene. **Tratado Elemental de Derecho Romano**. Editorial Epoca, S. A México, D.F 717 páginas
- 19 - PLANIOL, Marcel y RIPERT, Georges. **Tratado Elemental de Derecho Civil**. Editorial Cárdenas México, D F 1983 531 páginas
- 20 -REZZONICO, Luis María **Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil**. Ediciones De Palma Segunda Edición Buenos Aires, Argentina 1958
- 21 - ROGINA VILLEGAS, Rafael **Derecho Civil Mexicano. Tomo Sexto. Volumen I**. Editorial Porrúa, S A Quinta Edición México, D F , 1985 722 páginas
- 22 - SANCHEZ MEDAL, Ramón **De los Contratos Civiles**. Editorial Porrúa, S A México, D F 1988 608 páginas
- 23 - SARAIVIA, José Manuel **El Pacto de Reserva de Dominio en la Compraventa**. Boletín del Instituto de Derecho Civil Imprenta de la Universidad Nacional de Córdoba Año Segundo Córdoba, Argentina 1945
- 24 -ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel **Contratos Civiles**. Editorial Porrúa, S. A Tercera Edición México, D F 1989 375 páginas