

481



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO

**“ANALISIS JURIDICO DE LA RESCISION DEL
CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LA NECESIDAD
DE ACTUALIZAR SU MARCO NORMATIVO”**

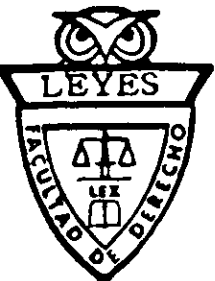
T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

ADRIANA ALEJANDRA LEDESMA DE LA MORA



ASESOR: LIC. ENRIQUE ALMANZA PEDRAZA

292225

MEXICO, D. F.

2001



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

DEDICATORIAS

A Dios con todo mi amor.

Este trabajo quiero dedicarlo en particular, al ser que me ha dado todo, porque a pesar de todas las circunstancias nunca se dio por vencido, pues puso todo su esfuerzo y su corazón para que yo pudiera ser alguien en la vida. “GRACIAS POR TODO PAPÁ”

A la memoria de la mujer que me dio la vida y que me enseñó a crecer, a pesar de sus regaños que acertadamente me hicieron madurar, hoy doy gracias a Dios por haber tenido una madre como ella y a la que nunca olvidaré. “TE QUIERO MAMA”.

En memoria de la BEBA, que fue un ejemplo en mi vida, y la que demostró con su nobleza e inteligencia, ser una personita valiente ante todas las circunstancias. “CON TODO MI AMOR”.

A mi hermana Fabiola, por sus cuidados, cariño y ternura desde que yo era pequeña, y a mis dos amadas sobrinas Isabel y Ana Paola.

A mis amigos porque representan una parte muy importante en mi vida, porque con ellos lloré, reí, maduré, que se yo, Gracias por ser SIEMPRE AMIGOS y ustedes lo saben. Ana Luisa y Raquel con todo mi cariño.

A todas aquellas personas que siempre han creído en mi y nunca me abandonaron, Gracias Claus.

A mis maestros por su Sabiduría y conocimientos que con tanta dedicación y cariño dan a sus alumnos.

Al Lic. Alfredo G. Miranda Solano, Gracias por todos esos años de cariño y enseñanza.

A esas personas que tenían tanto empeño y amor para que concluyera mi carrera.

A ti, porque seguimos juntos encontrando nuevos caminos día con día, por soportar todos y cada uno de nuestros tropiezos, por descubrir en ti el amor.

CON TODO MI AMOR PARA USTEDES.

ANÁLISIS JURÍDICO DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y LA NECESIDAD DE ACTUALIZAR SU MARCO NORMATIVO

INDICE

	Página
INTRODUCCIÓN	IV
OBJETIVO	VIII
CAPITULO 1	
ANÁLISIS DOCTRINARIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA COMO ACTO JURÍDICO	
1.1 DEFINICIÓN	1
1.2 CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	4
1.3 ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	15
1.3.1 CONSENTIMIENTO	16
1.3.2 OBJETO	23
1.4 ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	29
1.4.1 FORMA	29
1.4.2 CAPACIDAD	33
1.4.3 AUSENCIA DE VICIOS	38
1.4.4 OBJETO, MOTIVO O FIN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	46
CAPITULO 2	
MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA	
2.1 COMPRAVENTA CON PACTO DE PREFERENCIA	51
2.2 COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA	54
2.3 COMPRAVENTA CON PACTO DE NO VENDER A PERSONA DETERMINADA	56

2.4 COMPRAVENTA AD CORPUS	58
2.5 COMPRAVENTA AD MESURAM	59
2.6 COMPRAVENTA A PRECIO ALZADO	60
2.7 COMPRAVENTA A VISTAS	62
2.8 COMPRAVENTA DE COSAS QUE SE ACOSTUMBRAN GASTAR, PESAR O MEDIR	63
2.9 COMPRAVENTA JUDICIAL	63
2.10 COMPRAVENTA DE COSA FUTURA	64
2.11 COMPRAVENTA DE COSA ESPERADA	65
2.12 COMPRAVENTA A PLAZOS O EN ABONOS	65
2.13 COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO	67

CAPITULO 3

NATURALEZA JURÍDICA DE LAS OBLIGACIONES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

3.1 GENERALIDADES	71
3.2 ELEMENTOS DE LA OBLIGACIÓN	74
3.3 TIPOS DE OBLIGACIÓN EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA	81
3.4 OBLIGACIONES DEL VENDEDOR	83
3.5 OBLIGACIONES DEL COMPRADOR	94
3.6 INCUMPLIMIENTO	97
3.7 RESCISIÓN CON PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS A FAVOR DEL VENDEDOR	99
3.8 RESCISIÓN CON PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS A FAVOR DEL COMPRADOR	104

CAPITULO 4
ANÁLISIS JURÍDICO DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE
COMPRAVENTA

4.1 GENERALIDADES	106
4.2 CONCEPTOS	107
4.3 RESCISIÓN DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA	110
4.3.1 EN ABONOS	114
4.3.2 EN PLAZOS	119
4.3.3 CON RESERVA DE DOMINIO	123
4.4 JURISPRUDENCIA APLICADA	124

CAPITULO 5
PROPUESTA DE REFORMA A LOS ARTICULOS 2252 Y 2255 DEL CODIGO
CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

5.1 CRÍTICA A LOS ARTÍCULOS RELACIONADOS	137
5.2 DEMOSTRACIÓN DE LA CRÍTICA REALIZADA	141
5.3 PROPUESTA DE LA SUSTENTANTE RESPECTO DE LAS REFORMAS SUGERIDAS	145
CONCLUSIONES	148
BIBLIOGRAFÍA	153

INTRODUCCIÓN

Es indudable que en la actualidad, muchos de los actos jurídicos de los miembros de la sociedad, están fundamentados en contratos, mismos que legitiman el acto entre las partes e incluso ante terceros. En este sentido, el valor legal que un contrato presta a las partes, es el de establecer las condiciones en las que el negocio o acto jurídico deba de desarrollarse. Es decir, independientemente del tipo de contrato que las partes implementen para legalizar y formalizar su acto o negocio, aquel tiene que reunir una serie de requisitos que la ley determina para ser válido. En el caso concreto que nos ocupa, el contrato de compraventa para que exista como tal, tiene que reunir el acuerdo de voluntades del comprador y del vendedor, la cosa u objeto de la compraventa y el precio, como elementos básicos.

Ahora bien, reunidos estos elementos, dentro del acuerdo de voluntades, se pactan las condiciones (obligaciones recíprocas), que las partes tienen que respetar para su debido cumplimiento, en donde cumplidas las mismas cada uno de los contratantes obtiene un resultado positivo en el acto o negocio celebrado.

Desafortunadamente en nuestros días, el incumplimiento en alguna de las obligaciones de las partes dentro del contrato de compraventa, ha dado motivo para que las demandas de rescisión de contrato se hayan incrementado notoriamente en los juzgados competentes del Distrito Federal.

En este contexto, cobra especial interés nuestro tema de investigación, en virtud de que la compraventa tiene una de las finalidades jurídicas más importantes para la sociedad, más aún, si sabemos que para su perfeccionamiento no se requiere en todos los casos formalidad, es decir, la compraventa puede ser consensual (cuando recae en muebles).

Además que su aplicación día con día, presenta nuevos aspectos y diversas formas de obligación por las partes. En este sentido, y como lo proponemos en nuestro objetivo, realizaremos un análisis jurídico de las alternativas que nuestro derecho positivo contempla, para la rescisión del contrato de compraventa, así como de sus consecuencias y efectos, con la finalidad de poder establecer las adecuaciones que nuestro Código Sustantivo hoy en día requiere, a efecto de normar y regular equitativamente a las partes.

Para poder tener éxito en nuestro trabajo de investigación, dentro de nuestro **Primer Capítulo**, analizaremos doctrinariamente todos los

aspectos del Contrato de Compraventa, su definición, clasificación, elementos de existencia y validez, con la finalidad de establecer con precisión su naturaleza jurídica, por lo que recurriremos a grandes doctrinarios en la materia apoyándonos con sus citas, y desde luego con los razonamientos personales al tema en comento.

En nuestro **Segundo Capítulo**, desarrollaremos un análisis pormenorizado de la compraventa y sus modalidades con la finalidad de encuadrar específicamente los usos y aplicaciones que en la práctica, se utilizan día con día por los miembros de la sociedad en sus diversas relaciones contractuales.

Después de haber estudiado los aspectos jurídicos del contrato de compraventa, el **Tercer Capítulo** lo dedicamos al análisis de la naturaleza jurídica de las obligaciones que nacen entre los contratantes, mismas que de no cumplirse, darán origen a ejercitar la rescisión del contrato. Por lo que, consideramos que este estudio, nos perfilará en forma metódica para abordar de manera precisa y con los elementos jurídicos suficientes, el análisis que proponemos, de la rescisión del contrato de compraventa, sus causas y efectos jurídicos, para estar en posibilidad de realizar las propuestas que consideramos en la actualidad, requiere el marco normativo de la rescisión del contrato de compraventa.

Dentro del **Capítulo Cuarto** y el presente trabajo de investigación, haremos un análisis jurídico de la rescisión del contrato de compra venta, sus generalidades, conceptos, en este caso la jurisprudencia aplicada.

Finalmente, en el **Capítulo Quinto** hablaremos de la problemática de la compraventa y especialmente de los aspectos jurídicos que pueden o deban ser modificados para que dentro del principio de equidad de la ley, la voluntad entre las partes siga siendo la máxima jurídica en su relación, y la norma legal, pueda ser actualizada en las relaciones contractuales que hoy en día se desarrollan entre los miembros de la sociedad.

OBJETIVO

El presente trabajo de investigación, tiene como objetivo principal, realizar un análisis jurídico de las alternativas existentes en nuestro derecho positivo, para rescindir las diversas clases de contratos de compraventa que en nuestra sociedad, hoy en día tienen lugar. Asimismo analizaremos sus consecuencias y efectos para poder determinar si en la actualidad los preceptos normativos regulan eficazmente esta relación jurídica, dentro de los usos y costumbres que en la práctica se presentan entre las partes.

CAPÍTULO 1
ANÁLISIS DOCTRINARIO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA COMO
ACTO JURÍDICO

1.1 DEFINICIÓN.

Para definir correctamente el contrato de compraventa, es preciso establecer que en un sentido lato, el contrato en general, es considerado como una especie del género de los convenios, en virtud del cual se realiza un acto bilateral, con la intención de producir derechos y obligaciones, sancionadas por la ley.

Ahora bien, por lo que respecta particularmente al contrato de compraventa, se debe precisar que es inobjetablemente, el de mayor trascendencia jurídica, de entre los de su clase, toda vez, que se trata del contrato tipo de los traslativos de dominio, además de que por su función económica constituye la principal forma de adquisición de riqueza.

En este sentido, el maestro Rafael De Pina, lo define de la siguiente manera:

“Contrato por virtud del cual uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho y el otro, a su vez, se obliga a

pagar por ellos un precio cierto en dinero (arts. 2248 a 2323 del Código Civil para el Distrito Federal).”¹

Como se desprende de la cita anterior, la definición se encuentra cimentada en lo preceptuado por el artículo 2248 de nuestro Código sustantivo. Situación ésta que se repite en términos generales en las definiciones realizadas por otros grandes estudiosos del derecho tales como, Ramón Sánchez Medal, Rafael Rojina Villegas, Alicia E. Pérez Duarte, etc. En tal virtud y a efecto de precisar nuestra definición, conviene realizar algunas precisiones.

- a) La primera consiste, en que el objeto principal del contrato de compraventa lo es sin duda, *la transmisión del dominio de las cosas o derechos*. Misma que puede operar en la misma ejecución o realización del contrato de compraventa, cuando se trata de cosas determinadas y ciertas, o bien, se puede realizar o perfeccionar posteriormente, cuando se trata de cosas determinadas en especie.

- b) La segunda consiste, en la apreciación de algunos doctrinarios, por cuanto hace a la “transmisión de la propiedad de un derecho”. Tal es el caso del maestro Lozano Noriega que opina:

Que el único error que tiene, es que hace referencia a transferir “la propiedad de una cosa o de un derecho”, y respecto de los derechos, dice el citado autor, que no es posible hablar de propiedad sino de “titularidad”.²

¹ DE PINA VARA, RAFAEL. *Diccionario de Derecho*. 26ª edición, Editorial Porrúa, México, 1998, pág. 173.

Nosotros consideramos acertada la apreciación del maestro Noriega, en virtud de que los derechos, por cuanto son subjetivos, no pueden ser sujetos de “propiedad”, oportunamente dicho; sino que éstos son objeto de “titularidad”, ya que se ejercen mediante su plena legitimación. Luego entonces, podemos establecer que la intención del legislador al redactar el artículo 2248 de nuestro Código Civil, presupone que el mismo, en su interpretación doctrinaria y práctica, al decir que *“habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o derecho...”*, lo hace en el sentido de que los derechos se legitiman acreditando jurídicamente, su plena titularidad.

En mérito de lo anterior, y para efectos de nuestro trabajo de investigación, podemos definir al contrato de compraventa en los siguientes términos:

Contrato mediante el cual uno de los contratantes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho. Adquiriendo a cambio, la obligación del otro contratante de pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

Con lo que consideramos, queda subsanada la discrepancia en cuanto a la “propiedad de los derechos”, en virtud de que los mismos si se pueden vender,

²Cfr. LOZANO NORIEGA, FRANCISCO. *Cuarto Curso de Derecho Civil*. Contratos Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., Editorial Porrúa, México, 1978.

solo que el que los adquiere, jurídicamente, recibe la titularidad de los derechos.

1.2 CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Antes de analizar la clasificación del contrato de compraventa, es menester realizar algunos comentarios generales de la clasificación que nuestra doctrina establece en relación al contrato en general, a efecto de delimitar específicamente su estudio.

Así entonces, podemos establecer que la doctrina jurídica, en relación al contrato, es muy variada, ya que la misma atenderá a las características propias del contrato, que se pretendan estudiar o resaltar.

En este sentido, consideramos adecuado estudiar aquellas que desde nuestro punto de vista tienen mayor utilidad para nuestro trabajo de investigación. En este sentido, para los maestros Rojina Villegas,³ Gutiérrez y González,⁴ y Miguel Angel Quintanilla,⁵ la clasificación del contrato se puede hacer en orden a:

a) SU REGLAMENTACIÓN.

1. *Contrato nominado o típico.*- Son los que permanecen regulados expresamente en el Código o en otras leyes, es decir, todos aquellos

³ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. *Compendio de Derecho Civil*, tomo IV, Contratos, 23ª edición, Editorial Porrúa, México, 1995, págs. 9 a 18.

⁴ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, ERNESTO. *Derecho de las Obligaciones*. 12ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997, págs. 224 a 235.

contratos que actualmente se encuentran regulados dentro de nuestro sistema jurídico vigente.

2. *Contrato innominado o atípico*.- Es el que teniendo o no un nombre o título determinado, carece de un ordenamiento particular y específico; si se nos permite la expresión, aquí podemos encuadrar a una gran variedad de contratos que en la actualidad, se crean entre las partes, con motivo de sus negocios o actos jurídicos, y
3. *Híbridos*, es decir, con motivo de un acto jurídico, surge un contrato que puede tener características específicas de varios contratos, por lo que para su resolución en el caso de controversia, se tiene que recurrir a una exhaustiva interpretación por parte del juzgador, teniendo siempre presente la intención a la que quisieron obligarse las partes.

b) SU PERFECCIONAMIENTO:

1. *Contrato real*.- Es aquel para cuyo perfeccionamiento es indispensable la entrega de la cosa, de tal modo que mientras ésta no se reciba exigiéndolo la ley, el contrato no puede surtir sus efectos hasta que sobrevenga la entrega.

Aquí es preciso denotar, que el perfeccionamiento dentro del contrato real, consiste en la entrega de la cosa, sea ésta material, es decir, entregado al

⁵ QUINTANILLA GARCÍA, MIGUEL ANGEL. *Derecho de las Obligaciones*, 3ª edición, Editorial Cárdenas, México, 1993, págs. 22 a 29.

acreedor o compilador, o jurídica, es decir, para el caso de depósito ya judicial o ante un tercero, con consentimiento expreso del acreedor o comprador en la designación de este último.

2. *Contrato consensual en oposición al real.*- Es el que se perfecciona por el solo acuerdo de las voluntades sobre un objeto cierto, sin requerirse de la entrega de éste para la constitución del mismo, tal y como lo establece el artículo 2249 del Código Civil vigente que preceptúa: “*por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho*”.⁶
3. *Contrato formal.*- Es aquel en donde la ley ordena que el consentimiento de las partes se exprese apegado a la formalidad que ella establece y se fije en documento público, de tal manera, que en tanto no se cumpla con la forma que marca la ley, el contrato existirá pero no podrá surtir la plenitud de sus efectos jurídicos, aquí podemos ejemplificar con el contrato de compraventa sobre bienes inmuebles.
4. *Contrato consensual en oposición al formal.*- Es el que se perfecciona por el solo acuerdo de las voluntades, sin exigirse que éstas muestren alguna forma particular prevista por las normas jurídicas para la validez del contrato.
5. *Contrato solemne.*- Es aquel en donde la ley exige como elemento de

⁶ Código Civil para el Distrito Federal, colección Porrúa, 68ª edición, Editorial Porrúa, México, 1999, pág. 393.

existencia, que el consentimiento de los contratantes debe observar una formalidad especial otorgándose ante un funcionario determinado, bajo la sanción de que si la forma no se cumple el acto será inexistente, dentro de estos contratos se encuentra el matrimonio.

c) SU DEPENDENCIA:

1. *Contrato principal*.- Es aquel que existe por sí mismo, porque para su validez y cumplimiento, no depende de ningún otro contrato previamente celebrado.
2. *Contrato accesorio*.- Es aquel que depende jurídicamente de otro y que se utiliza para dar solidez o garantizar el cumplimiento de un derecho de crédito o de una obligación proveniente de un acto principal, como ejemplo de estos tenemos a la fianza, a la prenda y a la hipoteca (artículos 2794, 2856 y 2893).

d) SU DURACIÓN:

1. *Contrato instantáneo*.- Son aquellos en los que al nacer la obligación se procede a cumplirla y se consume en el mismo momento de su celebración, es decir, es el que se perfecciona y efectúa de inmediato, de tal manera que la entrega de las prestaciones se lleva a cabo en un solo acto.

2. *Contrato de tracto sucesivo*.- Son aquellos en que el cumplimiento de las prestaciones se ejecutan en un tiempo determinado, es decir, las partes se comprometen a concederse prestaciones constantes o repetidas a intervalos periódicos.

Ahora bien, desde el ámbito estrictamente legal, nuestro Código Civil vigente, clasifica al contrato en:

- UNILATERAL Y BILATERAL.

CONTRATO UNILATERAL.

*“Artículo 1835.- El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada”.*⁷

De lo que se desprende, que en este contrato, se generan deberes para una sola de las partes sin que la otra asuma obligación alguna, es decir, es aquel en que únicamente existen prestaciones a cargo de una parte y derechos en beneficio de la otra.

A efecto de precisar nuestro estudio, conviene aclarar que la utilización de los adjetivos unilateral y bilateral, connota cuestiones diferentes, según se utilice en un acto o dentro de un contrato. Así, un acto jurídico, se reputa unilateral, cuando interviene una sola expresión de voluntad (ejemplo,

⁷ *Ibidem*, pág. 331.

testamento), en tanto el acto es bilateral, cuando participan dos manifestaciones de voluntad que integran un acuerdo de voluntades (ejemplo, contrato).

Por lo tanto, en los actos lo unilateral o bilateral se basa en las manifestaciones de voluntad que intervienen en la integración de aquellos, y en los contratos lo unilateral o bilateral se determina por los deberes que generen.

CONTRATO BILATERAL.

“Artículo 1836.- El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente.”⁸

De lo que se desprende que, es un acuerdo de voluntades que crea derechos y obligaciones *recíprocas* para las partes que en el intervienen, es decir, aquel en que resulta obligación para todos los contratantes, así cada parte al momento en que es deudora de igual manera es acreedora.

- ONEROSO Y GRATUITO.

CONTRATO ONEROSO.

“Artículo 1837.- Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y

gratuito aquel en que el provecho es solamente de una de las partes.”⁹

De tal suerte que, el contrato será oneroso, en virtud de que en él, interviene la aplicación de parte del patrimonio, con la obtención de otro beneficio. Tal y como lo establece el maestro Rojina Villegas:

“En todo contrato oneroso debe haber reciprocidad de beneficios, de tal suerte, que el patrimonio de cada contratante permanece fundamentalmente idéntico, ya que al mismo tiempo que sufre una disminución por la carga o gravamen que reporta en beneficio de la otra parte, recibe simultáneamente un provecho como prestación correlativa, y por lo tanto, se mantiene un cierto equilibrio patrimonial.”¹⁰

CONTRATO GRATUITO.

Es aquel en que los provechos corresponden a una de las partes y los gravámenes a la otra, es decir, sólo una de las partes se ve favorecida a costa de la otra, quien prácticamente padece la reducción patrimonial posterior.

Por lo tanto, los contratos a título gratuito se celebran en atención a la persona (intuitu personae), es decir, el animus donandi, o el propósito de

⁸ Idem.

⁹ Idem.

efectuar una liberalidad se establece primordialmente en motivos de aprecio y sentimientos.

- CONMUTATIVO Y ALEATORIO.

CONTRATO CONMUTATIVO.

A este respecto, podemos precisar que ésta es una subdivisión del contrato oneroso, toda vez que las partes contratantes sufren un sacrificio patrimonial, así como un beneficio.

“El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice.”¹¹

Como se puede apreciar del artículo en comento, el contrato es conmutativo cuando los provechos y gravámenes se encuentran exactamente precisados, de tal manera, que las partes contratantes desde el momento de la celebración del contrato conocen a cargo de quien serán las prestaciones, tal y como lo establece el maestro Rojina Villegas al decir:

¹⁰ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. op. cit. pág. 12.

¹¹ Artículo 1838, Código Civil para el Distrito Federal, op. cit. pág. 331.

“No es exacto que en el contrato conmutativo se sepa de antemano si habrá ganancia o pérdida, lo que se sabe es la cuantía de la prestación que cada parte debe entregar, pero la ganancia o pérdida es un problema económico imposible de determinar al celebrarse el contrato.”¹²

CONTRATO ALEATORIO.

Es aquella prestación, que si bien para una de las partes puede estar completamente fijada, para la otra parte la prestación es indeterminada pero susceptible de determinación por depender de un acontecimiento futuro, o bien, se puede correr el riesgo de que no exista dicha prestación, se consideran aleatorios el contrato de juego y apuesta, de renta vitalicia y el de compra de esperanza, (artículos 2764, 2774 y 2792).

En estos contratos, lo aleatorio es porque la prestación no está definida, y no porque se desconozca si habrá ganancia o pérdida.

Finalizaremos el estudio del presente tema, realizando la clasificación concreta del contrato de compraventa. En tal virtud, el contrato se clasifica en:

- I. ***Bilateral.*** En virtud de que mediante su celebración, generan derechos y obligaciones recíprocas para los contratantes que en el

¹² ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. op. cit. pág. 14.

interviene, es decir, el vendedor se obliga a transferir el dominio de una cosa o la titularidad de un derecho y el comprador a su vez se encuentra obligado a pagar un precio cierto y en dinero.

- II. *Oneroso*. Toda vez que genera provechos y gravámenes recíprocos, es decir, el provecho que obtiene el vendedor cuando se le liquida el valor a pagar acarrea el gravamen de transferir el dominio de la cosa, y viceversa, el provecho que consigue el comprador al transmitírsele el dominio de la cosa lleva también el gravamen de satisfacer el precio.
- III. *Commutativo*. Porque la cuantía de las prestaciones que se deben las partes son ciertas y determinadas, desde el momento de la celebración del contrato, en consecuencia el comprador y el vendedor conocen las ventajas y desventajas económicas que acontecen en su patrimonio.
- IV. *Aleatorio*. Cuando la cuantía de las prestaciones de alguna de las partes no es cierta y definida al momento de celebrar el contrato sino que dependen de circunstancias posteriores, como es el caso de la compra de esperanza.
- V. *Consensual*. Cuando el objeto de la compraventa lo constituyen los bienes muebles, pues no se requiere formalidad alguna para la validez del contrato.

- VI. *Formal*. Cuando el objeto de la compraventa recae sobre bienes inmuebles, en donde el contrato siempre debe constar por escrito y requerir de una formalidad específica para que tenga plena validez, pero el documento puede ser público o privado según que el valor de avalúo importe más de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, caso en el cual se exigirá la escritura pública, cuando no rebase dicha cantidad será suficiente con el documento privado.
- VII. *Principal*. Es un contrato que para su exigencia jurídica no depende de ningún otro contrato previamente existente.
- VIII. *Instantáneo*. Porque las prestaciones a que están obligados los contratantes pueden ejecutarse y cumplirse en un solo acto, es decir, cuando la operación es al contado.
- IX. *De tracto sucesivo*. Cuando los contratantes convengan en aplazar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, es decir, las prestaciones de las partes se realizan en un periodo determinado, como sucede en la compraventa en abonos.
- X. *Consensual en oposición al real*.- Basta que las partes otorguen su consentimiento sobre la cosa y el precio para que el contrato exista, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo

satisfecho.

1.3 ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Como lo hemos podido establecer en los temas precedentes, los elementos de existencia del contrato de compraventa son básicamente *el consentimiento y el objeto*.

En tal virtud, la falta de alguno de estos elementos trae como consecuencia la inexistencia del contrato; tal y como lo regula el artículo 2224 del Código Civil vigente que establece:

“Artículo 2224.- El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción, su inexistencia puede invocarse por todo interesado.”¹³

Dentro de este contexto, es prudente realizar algunas consideraciones a este respecto, dada la importancia que en la vida jurídica de los contratos tienen tanto el consentimiento, así como el objeto.

¹³ Código Civil para el Distrito Federal, op. cit. pág. 389.

1.3.1 CONSENTIMIENTO.

Así entonces, el consentimiento en el contrato de compraventa consiste en el acuerdo de voluntades entre las partes contratantes respecto del precio y la cosa objeto del contrato, es decir, por una parte el contenido de voluntad del vendedor, esta siempre encaminado a transmitir el dominio de una cosa o la titularidad de un derecho a favor del comprador, y por la otra, la contraprestación del comprador y su voluntad de pagar un precio cierto y en dinero por el objeto materia del contrato.

Ahora bien, en virtud de su naturaleza, el consentimiento, necesita para constituirse legalmente de dos imperativos que conforma la manifestación de la voluntad, uno denominado, *oferta, propuesta o policitud* y el otro consistente en la *aceptación*.

Por lo que respecta a la oferta, ésta se puede considerar como la propuesta u ofrecimiento, mediante la cual el vendedor hace saber al comprador su intención de contratar, exponiendo las condiciones bajo las cuales se ha de celebrar el contrato de compraventa, con la intención de obligarse para el caso de que haya aceptación.

Sirve de fundamento lo establecido por el maestro Gutiérrez y González que señala:

*“la oferta es una declaración unilateral de voluntad, recepticia, expresa o tácita, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, que enuncia los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad, seria y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad”.*¹⁴

Por lo que atañe a la aceptación, ésta es la manifestación de la voluntad realizada por quien recibió la oferta, es decir, por el comprador, y que va dirigida al oferente para informarle su conformidad con dicha oferta.

En tal virtud, es necesario distinguir dos aspectos relacionados con la forma de integrar el consentimiento, siendo estos:

a) La propuesta y aceptación hecha entre personas presentes con o sin fijación de plazo.

De lo que tenemos que, el estar presentes se entiende el hecho de que los contratantes vendedor y comprador, se hallen en circunstancias que les permitan comunicarse de manera directa e inmediata, tal como si los contratantes estuviesen el uno enfrente del otro o comunicados a través de la vía telefónica, pues se considera que en ésta última, existe la posibilidad de examinar en el mismo acto las condiciones de la oferta y la aceptación. Por lo tanto, si los contratantes se encuentran presentes el contrato se integra en el

¹⁴ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, ERNESTO. op. cit. pág. 251.

momento mismo en que el comprador expresa su conformidad a la oferta que le hace el vendedor, es decir, el consentimiento se debe formar de un modo instantáneo puesto que la aceptación deberá ser lisa, llana e inmediata, lo que implica que el aceptante se adhiera a los términos de la propuesta de que se trate, tal y como lo establece el artículo 1805 de nuestro Código Civil que preceptúa:

“Cuando la oferta se haga a una persona presente, sin fijación de plazo para aceptarla, el autor de la oferta queda desligado si la aceptación no se hace inmediatamente. La misma regla se aplicará a la oferta hecha por teléfono.”¹⁵

Empero, si la conformidad del comprador lleva consigo alguna modificación de la oferta, se estimará como nueva proposición quedando libre el vendedor respecto de la primera y comprometido únicamente a contestar respecto de la nueva, es decir, el comprador se convierte en oferente en cuanto a la modificación propuesta y el vendedor se transforma en posible aceptante en torno a esa modificación. Tal y como se desprende del siguiente artículo:

“Artículo 1810.- El proponente quedará libre de su oferta cuando la respuesta que reciba no sea una aceptación lisa y llana, sino que importe modificación de la primera. En este caso la respuesta se considerará

¹⁵ Código Civil para el Distrito Federal, op. cit. pág. 327.

como nueva proposición, que se regirá por lo dispuesto en los artículos anteriores.”¹⁶

Ahora bien, también se puede integrar el consentimiento, entre personas presentes *fijándose el plazo*; en este supuesto, el consentimiento se puede perfeccionar desde que se declara la oferta y hasta que finalice el plazo que se conceda por el vendedor, por lo que se contempla que durante todo el tiempo otorgado como plazo para la aceptación el autor de la oferta permanece obligado por la misma ley a sostenerla. Tal y como se desprende del siguiente artículo que preceptúa:

“Artículo 1804.- Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda obligada por su oferta hasta la expiración del plazo.”¹⁷

b) La propuesta y aceptación hecha entre personas no presentes con o sin fijación de plazo.

El no estar presente, significa que las partes vendedor y comprador, están distanciados uno del otro, esto es, en lugares diferentes y en una situación que les impide tener una comunicación directa e inmediata, sólo pudiéndose comunicar a través del correo o del telégrafo, según se desprende del siguiente artículo:

¹⁶ *Ibíd*em, pág. 328.

¹⁷ *Ibíd*em, pág. 327.

“Artículo 1811.- La propuesta y aceptación hechas por telégrafo producen efectos si los contratantes con anterioridad habían estipulado por escrito esta manera de contratar y si los originales de los respectivos telegramas contienen las firmas de los contratantes y los signos convencionales establecidos entre ellos.”¹⁸

De tal suerte que, si los contratantes no están presentes, el vendedor queda comprometido a mantener su oferta por un período igual al que tarde en ir y regresar la respuesta por correo más un plazo de tres días.

Por otra parte, y para el caso de que se haya concedido plazo al comprador para admitir la propuesta que se le hace, durante su transcurso el vendedor deberá respetarlo mientras está pendiente de vencer, por lo que el consentimiento se forma si el vendedor recibe la aceptación dentro del plazo que confirió.

Sin embargo, el vendedor tiene la oportunidad de retirar su oferta siempre y cuando el comprador reciba la retractación antes que la propuesta.

“Artículo 1808.- La oferta se considerará como no hecha si la retira su autor y el destinatario recibe la

retractación antes que la oferta. La misma regla se aplica al caso en que se retire la aceptación.”¹⁹

Cabe hacer notar, que los contratos celebrados entre personas, no presentes muestran un problema en cuanto al interés de precisar cuál es el momento en que el consentimiento se perfecciona, al respecto se ha considerado que en los contratos por correspondencia pueden distinguirse cuatro sistemas, a saber:

PRIMERO.- Declaración. El consentimiento se perfecciona hasta el momento en que el comprador declara de cualquier manera su conformidad con la oferta.

A este respecto, el maestro Martínez Alfaro nos dice:

*“Este sistema se critica por la dificultad para probar el tiempo en el que tuvo lugar la aceptación, pero esto se puede demostrar acudiendo el aceptante ante un notario público y manifestar su aceptación o probarse por medio de una testimonial..”*²⁰

SEGUNDO.- Expedición. El consentimiento se forma cuando el destinatario de la propuesta, es decir, el comprador, además de enterarse de ésta y manifestar su aceptación expide la contestación afirmativa al vendedor, depositando la carta en el correo o el telegrama en la oficina de telégrafos

¹⁸ *Ibidem*, pág. 328.

¹⁹ *Idem*.

respectiva, en este caso la prueba se basará en el justificante del correo certificado o en una copia sellada del telégrafo.

TERCERO.- Recepción. De acuerdo con este sistema, el consentimiento se perfecciona hasta el momento en que el vendedor recibe el documento que contiene la conformidad del comprador, esto es, desde que la aceptación está a su disposición aún cuando físicamente no la haya abierto ni se haya enterado de su contenido.

CUARTO.- Información. Según este sistema el consentimiento se perfecciona en el momento mismo en que el vendedor tiene conocimiento de la aceptación que de su oferta hizo el destinatario de la misma.

De los cuatro sistemas anteriormente expuestos, el legislador consideró más adecuado para incluirlo en nuestro código sustantivo, al de la *recepción*; aunque introdujo un caso de excepción en donde aprueba el sistema de la información.

“El sistema de la recepción sostiene que desde el punto de vista jurídico, para que haya consentimiento, el oferente debe estar en condiciones materiales de conocer la respuesta dada a su propuesta, y que la única forma material de que lo esté, es determinando que el contrato se celebra cuando reciba la

²⁰ MARTÍNEZ ALFARO, JOAQUÍN. *Teoría de la Obligaciones*, 4ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997,

contestación.”²¹

*“Artículo 1807.- El contrato se forma en el momento en que el proponente reciba la aceptación estando ligado por su oferta según los artículos precedentes.”*²²

El sistema de información lo reconoce para el contrato de donación, al ordenar el artículo 2340 del Código Civil vigente: *“La donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador.”*²³

1.3.2 OBJETO.

El segundo elemento de existencia del contrato de compraventa, es el objeto, del que ya hemos establecido que se ha dividido en dos clases: 1.- Objeto directo, y 2.- Objeto indirecto.

1. *El objeto directo*, en el contrato de compraventa, consiste por parte del vendedor en transmitir el dominio de una cosa o documentar la titularidad de un derecho, y por parte del comprador pagar un precio cierto y en dinero.

2. En cuanto al *objeto indirecto*, respecto al contrato y el directo respecto a la obligación, están constituidas por la cosa y por el precio, de tal manera que si falta alguno de estos el contrato es inexistente.

pág. 28.

²¹ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. op. cit. pág. 56.

²² Código Civil para el Distrito Federal, op. cit. pág. 327.

²³ *Ibidem*, pág. 407.

- **LA COSA.**

El maestro De Pina, establece, “*estímase generalmente como objeto materia de la compraventa todo lo que es susceptible de apropiación*”.²⁴ De acuerdo con el artículo 1824 del Código Civil vigente, el objeto regula dos aspectos: la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

En el primer supuesto, tenemos que dentro de las obligaciones de dar el artículo 2011 del Código Civil vigente nos señala: “*La prestación de cosa puede consistir: I. en la traslación de dominio de cosa cierta.*”²⁵

Así pues, en el caso de la compraventa de inmuebles, es un contrato traslativo de dominio que al momento de perfeccionarse crea una obligación de dar, o sea, trasladar la propiedad de cosa cierta.

- **EL PRECIO.**

El segundo objeto indirecto del contrato de compraventa, consiste en el precio como contenido de la prestación de dar por parte del comprador, de tal manera, que si no existe la posibilidad de fijarlo al celebrarse el contrato no habrá compraventa.

²⁴ DE PINA, RAFAEL. *Elementos de Derecho Civil Mexicano*, Editorial Porrúa, México, 1992., pág. 24.

²⁵ *Código Civil para el Distrito Federal*, op. cit. pág. 358.

El precio debe ser cierto y en dinero, al respecto se ha considerado que por precio cierto se entiende, *“El que se ha determinado de una manera precisa, matemática y exacta, o bien, dando las reglas necesarias para fijarlo.”*²⁶ Es decir, es el valor pactado entre las partes, el precio verdadero en oposición al precio simulado o ficticio.

*“Artículo 2180.- Es simulado el acto en que las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas.”*²⁷

El segundo requisito, consiste en que el precio sea en dinero, entendiéndose por éste, la cantidad en numerario que el comprador se obliga a entregar al vendedor a cambio de la cosa objeto del contrato, sin embargo, la ley no exige que la totalidad del precio sea en dinero pues se admite que la contraprestación del comprador puede pagarse parte con el valor en numerario y la cantidad restante con el valor de otra cosa.

Sin embargo, para que la operación se contemple como una compraventa, es necesario que el precio en dinero sea igual o superior al valor de la otra cosa que entregue el comprador, pues de lo contrario nos encontraremos frente un contrato de permuta, según se desprende del siguiente artículo:

²⁶ TREVIÑO GARCÍA, RICARDO. *Los Contratos Civiles y sus Generalidades*. 5ª edición, Editorial MacGraw-Hill, México, 1995, pág. 28.

²⁷ *Código Civil para el Distrito Federal*, op. cit. pág. 393.

“Artículo 2250.- Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta.”²⁸

Fijación del Precio.

Tanto la doctrina jurídica, así como la ley, establecen que en materia de contratos, la fijación del precio se debe dejar al libre acuerdo de las partes contratantes o a la decisión de un tercero nombrado por estos últimos o al valor corriente de las mercancías en el mercado.

Así, la fijación del precio al efectuarse regularmente por el común acuerdo de las partes contratantes en forma directa e inmediata, permite que el contrato se perfeccione desde el momento de su celebración.

Ahora bien, cuando el precio es fijado por un tercero nombrado por los interesados surgen dos interrogantes a resolver, la primera de ellas es la de saber cuál es el papel que desempeña éste, al respecto hay tres criterios para determinar su función jurídica; como arbitro, perito o mandatario.

1. **Arbitro.** Este supuesto es rechazado, porque no existe propiamente

²⁸ Código Civil para el Distrito Federal, op. cit. pág. 327.

una controversia jurídica entre el comprador y el vendedor.

2. *Perito*. Aunque se podría decir que se acude a él por sus conocimientos, tampoco actúa como tal, porque su decisión al fijar el precio no obliga a ambas partes.
3. *Mandatario*. A nuestro juicio la función del tercero se asemeja con la de un mandatario, y coincidimos con lo que apunta el maestro Sánchez Medal:

*“la intervención del tercero se identifica con la de un mandatario, cuya actuación, por la confianza que inspira a las dos partes, sirve no para sacrificar a un contratante en beneficio del otro, sino por el contrario, para nivelar con equidad las prestaciones opuestas de uno y otro contratante.”*²⁹

Es decir, es por este efecto que las partes de común acuerdo podrán rechazar la fijación del precio. Tal y como se desprende del siguiente artículo:

*“Artículo 2252.- Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común acuerdo.”*³⁰

²⁹ SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. *De los Contratos Civiles*. 15ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997, págs. 170 y 171.

³⁰ *Código Civil para el Distrito Federal*. op. cit. pág. 393.

Ahora bien, puede existir problema en cuanto a precisar en qué momento se perfecciona el contrato de compraventa cuando las partes se dirigen a un tercero para la fijación del precio, al respecto se presentan dos argumentos:

- I. Sostiene que el contrato de compraventa se constituye hasta el momento en que el tercero establezca el valor de la cosa, pues en tanto no exista éste faltará un elemento esencial del contrato.
- II. Estima que el contrato se forma desde que los contratantes elijan al tercero para que éste señale el costo que habrá de pagar el comprador; esta tesis se apoya en lo dispuesto por el artículo 2253 del Código Civil vigente: *“Si el tercero no quiere o no puede señalar el precio, quedará el contrato sin efecto, salvo convenio en contrario.”*³¹

En este último caso, para el maestro Rojina Villegas, lo que existe *“es un precontrato que obliga a celebrar la compraventa en el precio que fije el tercero.”*³²

Nosotros particularmente consideramos, que el contrato se integra hasta que el precio determinado por el tercero sea aceptado por las partes del contrato, ya que si el tercero ejerce el cargo de mandatario, la fijación del precio queda condicionada a que el comprador y el vendedor no lo rechacen.

³¹ Idem.

1.4 ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

1.4.1 FORMA.

Siguiendo con nuestro trabajo de investigación, es preciso denotar que en su sentido lato, la forma o formalidad de un acto o negocio jurídico, esta referida a la manera en que éste se realiza, así, en sentido estricto, entendemos por forma a los actos realizado por escrito, según el negocio del que se trate.

Así entonces, en lo que a la forma se refiere, el contrato de compraventa que recae sobre bienes muebles en nuestro régimen jurídico no es un contrato formal, pues la ley no exige un procedimiento determinado para que se manifieste el consentimiento, por lo que se deduce que es un contrato consensual en oposición al formal, por tal razón, la forma en la que se constituya la compraventa sobre muebles únicamente conservará un efecto probatorio. Tal y como lo dispone el siguiente artículo:

“Artículo 2316.- El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble”³²³³

De tal suerte, que los contratos de compraventa tratándose de bienes inmuebles siempre son formales, en virtud de que el orden jurídico requiere una formalidad precisa e impuesta para su validez, siendo indispensable que la

³² ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. op. cit. pág. 90.

³³ Código Civil para el Distrito Federal. op. cit. pág. 403.

voluntad se exprese por escrito, bien sea en documento público o en documento privado según el valor del inmueble.

Tal y como se desprende del artículo 78 de la Ley del Notariado, en donde se aprecia como trámite esencial la formalidad de la escritura notarial para la validez de la compraventa, siempre que la cuantía del bien inmueble objeto de la transmisión según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos, salvo los casos de excepción previstos por el artículo 2317 del Código Civil vigente.

Derivado de lo anterior, y para efectos de nuestro estudio, consideramos adecuado realizar algunas excepciones a este principio en los siguientes términos:

1. Se requiere la escritura privada firmada por el comprador y el vendedor en presencia de dos testigos y otorgarse la ratificación de las firmas ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad, si el precio del inmueble en cuestión según avalúo, no supera al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de celebrar la enajenación, entre tanto, el artículo 2320 del mismo Código, exige la escritura pública si rebasa a dicha cantidad.
2. Si el contrato lo lleva a cabo el Departamento del Distrito Federal como

3. parte vendedora en relación a terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar, con aquellos individuos que no posean los recursos económicos suficientes, y el costo de dichos terrenos o casas no fuere mayor de la cantidad que resulte de multiplicar por tres mil seiscientos cincuenta el importe del salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal al instante de la celebración de la operación, éste puede asentarse en documento privado inclusive sin la necesidad de que acudan los testigos y se ratifiquen las firmas (artículos 2317 párrafo II).

4. Los contratos que se celebran con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que efectúe el Departamento del Distrito Federal cuyo valor no sobrepase la cantidad citada en el punto inmediato anterior, pueden de igual manera otorgarse en escrito privado y sin requerir de la asistencia de los testigos y de la ratificación de firmas (artículo 2317 párrafo III).

Hay que exponer además que para la venta de inmuebles surta efectos respecto de terceros, es primordial que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, de tal manera, que si no se cumple con la inscripción apropiada, la compraventa sólo originará consecuencias entre el comprador y el vendedor.

“Artículo 2322.- La venta de bienes raíces no producirá efecto contra tercero sino después de

registrada en los términos prescritos en este código.”³⁴

Sin embargo, no podrá afectar a los terceros que hayan adquirido conforme a las constancias del Registro Público de la Propiedad, algún derecho respecto al inmueble mismo (artículo 3007).

Por lo tanto, se determina que el registro no puede referirse a una formalidad en cuanto a la validez del contrato, *“sino a requisito para su oponibilidad respecto a los terceros, por esta razón, aún cuando la compraventa no se registre, no por ello deja de ser válida”*.³⁵

Por otra parte, como el legislador trata a la falta de forma como un caso de nulidad relativa, cuando en el contrato de venta no se ha dado cumplimiento a la forma prescrita por la ley, ésta otorga acción a cualquiera de los interesados para exigir judicialmente el otorgamiento de la forma omitida.

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

³⁴ *Código Civil para el Distrito Federal*, op. cit. pág. 393.

³⁵ TREVIÑO GARCÍA, op. cit. págs. 34.

*forma legal.*³⁶

Se ratifica este principio con el artículo 2232 del Código Civil vigente que dispone:

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

37

1.4.2 CAPACIDAD.

La celebración del contrato de compraventa requiere en relación con las partes, que estos cuenten con la capacidad general para contratar, y para que permita en especial al comprador, ser titular de los derechos que se desprenden del contrato, por lo tanto, podemos subrayar que los incapaces para contratar en general son también para comprar o vender.

“Artículo 1798.- Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.”³⁸

Sin embargo, cuando las personas con capacidad para contratar no se les

³⁶ Código Civil para el Distrito Federal. op. cit. págs. 330 y 331.

³⁷ Ibídem, pág. 390.

³⁸ Ibídem, pág. 326.

conceda la oportunidad de celebrar la compraventa *“hace que algunos autores afirmen la existencia de incapacidades especiales que impiden celebrar este contrato, pero en estos casos sería más exacto hablar de prohibiciones que de incapacidades.”*³⁹

Pero se exige que dichas incapacidades consten asentadas en la ley, pues en el caso de que en el contrato se intente originar una incapacidad a una de las partes, la cláusula correspondiente sólo tiene el alcance de generar una obligación de no hacer, por lo que su inobservancia trae como consecuencia el pago de daños y perjuicios.

El Código Civil vigente, en su Título Segundo (De la Compraventa), Capítulo III (De los que pueden vender y comprar), en un sentido enunciativo menciona las prohibiciones que se les imponen al enajenante y al adquirente o en su caso a los representantes de estos, para adquirir determinados bienes como sucede en las siguientes cuestiones:

1. Los extranjeros y las personas morales no pueden adquirir bienes inmuebles sino sometiéndose a lo que ordena el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a sus leyes reglamentarias (artículo 2274).

Respecto a los extranjeros se les otorga la facultad de comprar bienes inmuebles que no se encuentren dentro de la zona prohibida, siempre que

³⁹ DE PINA, RAFAEL. op. cit. pág. 23.

acuerden ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales en lo referente a dichos bienes y en no solicitar, por lo mismo, la defensa de sus gobiernos, pero se les prohíbe adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas (artículo 27, párrafo noveno, fracción I de la Constitución Política).

Por lo que toca a las personas morales mencionadas en el citado artículo 27, fracción II, III y IV, relativo a las corporaciones religiosas, instituciones de beneficencia y sociedades comerciales, si bien es cierto que pueden comprar bienes inmuebles, será de manera limitada pues sólo se les permitirá adquirir los necesarios para cumplir con sus objetivos.

2. Están impedidos para comprar los bienes que son materia de los juicios en que por motivo de su correspondiente cargo tomen parte los magistrados, los jueces, los Agentes del Ministerio Público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos (artículo 2276), a menos que se trate de adquirir la fracción patrimonial de un coheredero o derechos que perjudiquen a bienes de su dominio (artículo 2277).

“Por lo que se refiere a los abogados, hay que limitar la prohibición sólo a los bienes referentes a juicios todavía pendientes al momento de la compra y

*que aún no se hayan terminado.*⁴⁰

3. Tampoco pueden obtener la propiedad de los bienes de cuya enajenación o administración permanezcan encargados los tutores, curadores, mandatarios, ejecutores testamentarios, interventores, los representantes del ausente y los empleados públicos (artículo 2280).

El tutor en situaciones de extrema necesidad o verdadera conveniencia debidamente acreditada y previa a la confirmación del curador y la autorización judicial, se les confiere la aptitud para enajenar los bienes inmuebles, derechos anexos a ellos y los muebles preciosos que le correspondan a su pupilo (artículo 561).

Sin embargo, tiene prohibido comprar para sí, para sus ascendientes, cónyuge, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad, los bienes de aquél, salvo que él mismo o sus familiares antes nombrados sean coherederos, partícipes o socios del incapacitado (artículos 569 y 570).

El albacea sólo puede vender los bienes de la sucesión para estar en posibilidad de saldar adeudos o efectuar algún gasto urgente, previo convenio con los herederos, y si esto no fuera probable, con aprobación judicial (artículo 1717), además tiene la misma restricción que el tutor en cuanto a los bienes de la sucesión (artículo 1718).

De igual manera, el representante del ausente tiene respecto de los bienes de éste, los mismos deberes, derechos y restricciones que los tutores (artículo

⁴⁰ SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN, op. cit. pág. 165.

660).

4. Asimismo, no pueden adquirir los bienes en cuya venta han colaborado los peritos y los corredores (artículo 2281).
5. Los hijos que se hallen bajo la patria potestad, no pueden enajenarle a sus padres los bienes que consignan por cualquier otro título distinto de su trabajo (artículo 2278).

Quienes actúen en ejercicio de la patria potestad únicamente tendrán el derecho de poner a la venta los bienes inmuebles y los muebles preciosos propiedad de sus representados, por razones de rigurosa necesidad o de auténtico provecho y previa la autorización del juez competente (artículo 436).

El emancipado mientras no alcance la mayoría de edad, requiere de la autorización judicial para vender sus bienes inmuebles (artículo 643).

6. Los propietarios de cosa indivisa, sólo pueden transferir a extraños su parte alícuota si con anterioridad notificaron a los demás copropietarios para que ejerciten el derecho del tanto en los términos de los artículos 973 y 974 del Código comentado, así estos últimos podrán ser elegidos en la venta en igualdad de circunstancias ante un tercero (artículo 2279).
-

7. En virtud del estado civil, los cónyuges no pueden celebrar entre sí el contrato de compraventa, sino en el caso de que estén unidos bajo el régimen de separación de bienes (artículo 176).

1.4.3 AUSENCIA DE VICIOS.

Siguiendo con la temática de nuestro estudio, es necesario considerar también que la ausencia de vicios del consentimiento, en la celebración de un contrato, reviste especial importancia en virtud de que, como lo hemos señalado, la voluntad de las partes, no puede ni debe estar afectada por algún vicio que acaree su nulidad, es decir, que el consentimiento de los que intervienen en la celebración del contrato se exprese con libertad y con un conocimiento apegado a la realidad en relación al asunto que es objeto del propio contrato.

En tal virtud, dentro de nuestro Código sustantivo vigente, se reconocen principalmente como vicios del consentimiento a: el error, el dolo, la mala fe, la violencia. Aunque el citado Código en el capítulo relativo a los vicios del consentimiento no lo menciona, también se considera dentro de estos a: *V. La lesión.*

En este contexto, haremos un breve análisis de cada uno de ellos.

- *El error.* se entiende por error el concepto subjetivo contrario a la realidad, o en otros términos a la diferencia entre la voluntad interna del sujeto y la voluntad declarada en la realidad.

Por su parte, el maestro Rafael Rojina Villegas, define el error en los siguientes términos:

“Este es una creencia contraria a la realidad; es decir, un estado subjetivo que está, en desacuerdo con la realidad o con la exactitud que nos aporta el conocimiento científico. En el derecho, el error es la manifestación de la voluntad vicia a ésta o al consentimiento, por cuanto que el sujeto se obliga partiendo de una creencia falsa, o bien, pretende crear, transmitir modificar o extinguir derechos u obligaciones.”⁴¹

Tenemos entonces, que desde el punto de vista jurídico, el error cuando es motivo único y determinante de la voluntad vicia la voluntad y origina la nulidad relativa del acto jurídico.

Así entonces, en cuanto al estudio del error se hace una distinción entre el error de hecho, error de derecho, y error de aritmética.

⁴¹ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Contratos Civiles, 10ª edición, editorial Porrúa, México, 1981, pág. 139.

a) El error que tienen mayor importancia y trascendencia jurídica es el *error de hecho* y el cual se distingue de tres grados:

I. *Error destructivo*, que origina la inexistencia del contrato o del negocio jurídico denominado en la doctrina “error obstáculo”, este error se caracteriza en que por virtud del mismo, se impide la formación del consentimiento o concurso de voluntades debido que las partes no se ponen de acuerdo respecto de la naturaleza del contrato o en cuanto a la intensidad del objeto, resultando de tal manera que al manifestar su voluntad, imagina la celebración de contratos diferentes, o bien que se refieren a objetos distintos, impidiéndose con esto la formación del consentimiento o el acuerdo de voluntades al no establecerse la misma manifestación de voluntad para celebrar determinado acto jurídico o para la transferencia del objeto materia del contrato.

En este grado de error, existen dos clases y los cuales impiden la formación del acto jurídico, esto es la primera, el error sobre la naturaleza del acto que se debe ejecutar, y la segunda el error sobre la identidad de la cosa objeto del acto.

II. El segundo grado, en el cual se distingue el error de hecho es, el error que vicia la voluntad y que motiva la nulidad relativa.

Este error, tiene interés porque es el que generalmente ocurre y el cual afecta al contrato de nulidad relativa, se presenta cuando la voluntad se manifiesta de tal manera que el acto jurídico existe, siendo que uno de los contratantes sufre un error respecto al motivo determinante de su voluntad, y que de haberse conocido no se hubiese celebrado el contrato, en concreto, podemos decir que no existe una certeza sobre la manifestación de voluntad de una de las partes.

III. Por último, el tercer grado en que clasificamos el error de derecho, o sea, el llamado indiferente el cual no recae sobre el motivo determinante de la voluntad; este error no afecta ni las cualidades de la persona, ni las cualidades del objeto. Simplemente en el error indiferente, tiene una noción falsa respecto de ciertas circunstancias accidentales del acto jurídico, lo cual no viene a nulificar la voluntad.

b) *El error de derecho.* El código vigente, estatuye que el error de derecho si se puede nulificar el acto o contrato. Hay error de derecho, cuando la causa determinada de la voluntad del autor o autores del acto, se funda en una creencia falsa respecto a la existencia o a la interpretación de una norma jurídica, de tal manera que por esa creencia falsa celebró el acto. Tal y como lo establece el maestro Rojina Villegas al decir:

“Si se hubiese conocido el sujeto, la verdadera

interpretación de la ley o el texto de la misma, o bien si hubiese sabido que la norma que el creyó existente en realidad no existía, no hubiera celebrado el acto jurídico."⁴²

- c) Por último, *el error de aritmética*; este error sólo ocasiona que las partes contratantes rectifiquen el cálculo hecho la celebración del contrato. A este respecto, consideramos que dicho cálculo debe de ser exclusivamente en cuanto al objeto del contrato, siendo estas las únicas consecuencias jurídicas que con motivo de este error se originan en el contrato.
- d) *El dolo*, podemos definir el "dolo" como el engaño cometido en la celebración de un acto jurídico.

Por su parte, nuestro Código Civil, admite una clasificación del dolo, distinguiéndolo en principal e incidental. El dolo principal o determinante es el que motiva la nulidad del acto, porque engendra un error de hecho que resulta la causa única por la cual se celebró el contrato. El dolo incidental, origina un error de importancia secundaria el cual al determinarse puede permitir la celebración del contrato, este dolo no afecta de nulidad el acto jurídico.

Ahora bien, el dolo no es en sí un vicio del consentimiento. Sólo un vicio de la voluntad, en tanto que induzca a error y que este sea, además, el motivo

⁴² *Ibidem*, pág. 143.

determinante de la misma; es decir que el error puede tener dos causas: ser un error que se llama fortuito, que no se supone dolo en los contratantes o en un tercero; o bien, ser un error que tiene como causa al dolo (error doloso), que supone que uno de los contratantes o un tercero han ejecutado un conjunto de maquinaciones o artificios, precisamente para inducir a error a la otra parte.

La ley define que se entiende por dolo en los contratos, a toda maquinación o artificio para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes. Debemos de considerar que para que exista dolo en los contratos el error al que se induce al contratante deba afectar la voluntad de éste en la celebración del contrato y por tanto, que dichas maquinaciones o artificios empleados sean consecuencia de error en el contrato celebrado.

Además del error, existe la mala fe, que en derecho se equipara al dolo. Esta es la disimulación de error por parte de un contratante una vez conocido, para que el otro se obligue, bajo esa falsa creencia; es decir, en la mala fe no se provoca el error, simplemente el contratante se aprovecha del que advierte en la otra parte, y esta actitud pasiva para aprovecharse del error de la otra parte, y obtener ventajas indebidas, se equipara al dolo, por cuanto que también origina la nulidad en el contrato, siempre y cuando el error en que incurrió voluntariamente la parte contratante, sea determinante de la voluntad. Es decir, el dolo es activo, implica maquinaciones o artificios para inducir a error, la mala fe es pasiva, simplemente se aprovecha un contratante del error en que la otra parte está incurriendo, y no le advierte esa circunstancia, con la dañada intención de aprovecharse de ella.

- e) *La violencia*, este vicio del consentimiento en los contratos tiene como característica principal que puede ser física o moral: existe violencia física cuando uno de los contratantes o un tercero ocasiona la voluntad del otro contratante por medio del dolor o la fuerza física para que este celebre el acto jurídico.

La violencia moral, existe cuando por medios no físicos como son las amenazas que importen algún peligro en contra del contratante, se ocasiona para la celebración del acto jurídico.

Así, el artículo 1819, del Código Civil, define la violencia como vicio de la voluntad en los siguientes términos:

*“Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.”*⁴³

En tal virtud, la ley ha limitado las personas sobre las que se puede ejercer violencia, es así que no se considera, para los efectos de la ley que ha sufrido violencia aquel que por un amenaza sobre un amigo o algún pariente colateral

⁴³ Código Civil para el Distrito Federal, op. cit. pág. 329.

después del segundo grado, se vea obligado a celebrar un acto jurídico, no obstante que desde el punto de vista psíquico la intimidación ejercida sea de la misma intensidad que pudiera presentarse tratándose de los parientes que comprende la ley. Sin embargo, este problema se discute en la doctrina y en la jurisprudencia.

En virtud de que, la violencia afecta en forma directa el elemento esencial del consentimiento, pensamos que la violencia afecta de nulidad el contrato.

f) *La lesión*. El maestro Sánchez Medal, define la lesión en los siguientes términos:

“La lesión en un sentido amplio es el perjuicio que en un contrato conmutativo experimenta una parte que recibe una prestación muy inferior a la que ella a su vez proporciona a la otra parte.”⁴⁴

De lo que se desprende que, la lesión en sentido lato, no origina la invalidez del contrato, pues por la naturaleza del mismo, normalmente una parte se aprovecha de la otra. En cambio, la lesión en un sentido estricto, es la causa de una invalidez total o parcial del contrato, en virtud de que en el contrato se presenta el caso de que una de las partes ha resentido en su perjuicio el recibir una prestación de valor muy inferior a la que el proporcionará o en su caso por el aprovechamiento excesivo de un contrato

⁴⁴ SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN, op. cit. pág. 59.

en perjuicio del otro contratante.

1.4.4 OBJETO, MOTIVO O FIN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Como sabemos, la doctrina ha distinguido entre el objeto directo del contrato, el cual es la creación o transmisión de derecho y obligaciones, y el objeto indirecto, que se refiere al contenido de la obligación, la cual se constituye en virtud de dicho contrato.

Dentro de este orden de ideas, para efectos de nuestro trabajo de investigación, nos referimos a esta última acepción, es decir, a la posibilidad tanto física como jurídica que todo contrato debe reunir, a efecto de ser plenamente válido y por tanto, producir todos sus efectos jurídicos.

Dentro de este contexto, haremos a continuación algunas precisiones respecto de la clasificación señalada anteriormente.

Así entonces, el maestro Borja Soriano nos dice en relación al objeto directo:

“Es un objeto jurídico, por tanto, las cuestiones relativas a la posibilidad del objeto directo se refiere a

la posibilidad jurídica, por no ser físico el objeto.”⁴⁵

De lo que se desprende, la posibilidad jurídica se basa en que la creación o transmisión de derechos y obligaciones, sea acorde al mandamiento jurídico que debe regir al contrato, y sin que tal mandamiento venga a crear un impedimento para la producción de los efectos jurídicos. Tal y como lo dispone el artículo 1828 del Código Civil que a continuación se transcribe:

“Artículo 1828.- Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización.”⁴⁶

De lo que se desprende, que la imposibilidad jurídica existe cuando el hecho no se ajusta a los presupuestos previstos para que la norma pueda ser aplicable.

Por cuanto hace al objeto indirecto, se puede precisar que para que pueda ser objeto de contrato la cosa es posible físicamente cuando existe en la naturaleza o bien, podría acontecer que aún no existiere la cosa pero es posible de llegar a existir para el futuro, por lo tanto, deducimos que hay una imposibilidad física cuando las cosas no existen y no pueden llegar a existir.

⁴⁵ BORJA SORIANO, MANUEL. *Teoría General de la Obligaciones*, 15ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997, pág. 138.

⁴⁶ *Código Civil para el Distrito Federal*, op. cit. pág. 330.

En tal virtud, si al tiempo de celebrarse el contrato no existe en la naturaleza el objeto ni es susceptible de llegar a existir en el futuro, el contrato será inexistente.

Ahora bien, la posibilidad jurídica de la cosa tiene su base en que sea determinada o susceptible de determinación en cuanto a su especie, y además que permanezca dentro del comercio.

Tal y como lo establece el artículo 1825 del Código Civil que preceptúa: *“La cosa objeto del contrato debe: 1), 2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie, 3.- Estar en el comercio.”*⁴⁷

Respecto a la determinación de la cosa, en este sentido cabe hacer mención que existen tres grados:

- I. La determinación individual.
- II. La determinación en especie.
- III. La determinación en género.

La importancia de la anterior distinción, deriva fundamentalmente de que la cosa es posible jurídicamente cuando se determina de un modo individual o por su especie, ya que al momento en que se hace un ofrecimiento, es esencial puntualizar cuál es la cosa que será objeto del contrato.

⁴⁷ Idem.

Por lo tanto, es importante que la cosa se encuentre determinada en su individualidad, ya que de pretender celebrar un contrato de compraventa respecto de cosas determinadas sólo en género, traerá como consecuencia de que el dominio de las mismas no se podrá transferir sino hasta que sean determinadas con conocimiento del comprador.

Asimismo, la posibilidad jurídica del objeto consiste en que la cosa se mantenga dentro del comercio, si está fuera de él existe sencillamente una imposibilidad jurídica para la contratación.

Así, los artículos 747 al 749 del Código Civil vigente preceptúan lo siguiente:

“Artículo 747.- Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio.

Artículo 748.- Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.

Artículo 749.- Están fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.”⁸

De lo que se puede concluir, que el objeto es jurídicamente imposible

cuando la cosa no es determinada ni determinable, por lo que el contrato será inexistente, pero si está fuera del comercio, entonces el contrato será nulo de pleno derecho.

⁴⁸ *Ibíd*em, pág. 179.

CAPÍTULO 2 DE LA COMPRAVENTA Y SUS MODALIDADES

2.1 COMPRAVENTA CON PACTO DE PREFERENCIA.

Dentro del presente capítulo, consideramos prudente realizar un estudio acerca de las distintas modalidades que el contrato de compraventa tiene en la actualidad, así como su regulación normativa dentro de nuestro Código sustantivo, cabe aclarar que algunas modalidades de contratos de compraventa hoy en día han sido derogadas por nuestro sistema jurídico vigente. Por lo que su estudio es con fines comparativos e ilustrativos.

En este sentido, podemos establecer que dada la autonomía de la voluntad de las partes para contratar, nuestro código civil, solo regula algunas de estas. Mismas que estudiaremos a continuación:

COMPRAVENTA CON PACTO DE PREFERENCIA.

Según esta modalidad, para el maestro Rojina Villegas

“Es válido el pacto en que se estipule, que en el caso de venta de la cosa enajenada, el vendedor será preferido en igualdad de condiciones a cualquier otro

comprador, y que, por tanto, para que pueda ejercitar su derecho de preferencia, si el comprador posteriormente resuelve vender la cosa, deberá notificar oportunamente a su enajenante, dándole a conocer las condiciones de la oferta que tenga, para que si él desea hacer uso de su derecho, pueda adquirir la cosa en las mismas condiciones de precio.”⁴⁹

A este respecto, es importante hacer notar que el pacto de preferencia, no obstante estar debidamente estipulado, no produce la nulidad, para el caso de que se venda a un tercero, cosa que si sucederá cuando no se respete el derecho del tanto reconocido al copropietario o al heredero.

Así, la compraventa con pacto de preferencia se encuentra regulada en el artículo 2303 del Código Civil que establece:

“Artículo 2303.- Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiere vender la cosa que fue objeto del contrato de compraventa.”⁵⁰

Ahora bien, si el comprador decide enajenar la cosa deberá notificar

⁴⁹ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. *Compendio de Derecho Civil*, op. cit. pág. 152.

⁵⁰ *Código Civil para el Distrito Federal*, op. cit. pág. 401.

oportunamente al vendedor, para que si éste pretende hacer valer el derecho que le otorga la cláusula contractual salde el valor que el tercero ofrezca en un plazo de tres días si el bien fuera mueble o dentro de los diez días siguientes si fuera inmueble.

Si al vencimiento de dichos términos el enajenante no hubiere ejercido su derecho, lo habrá perdido, o bien, si no tuviera la posibilidad de cubrir el precio, el pacto de preferencia quedará sin efecto, según lo dispone el artículo 2304 del Código en cita.

Como ya se manifestó, si el propietario incumple con su deber enajenando el bien a un tercero, la venta es válida, pero será responsable del pago de los daños y perjuicios que le cause al comprador titular, del derecho de preferencia, en iguales condiciones en que lo estaría cualquier obligado a no hacer alguna cosa en su caso de contravención.

El derecho de preferencia, obtenido por el vendedor original del cual el comprador adquirió el bien, tiene un carácter personal pues no es transmisible ni por herencia ni tampoco puede ser objeto de cesión por contrato, atento a lo que dispone el artículo 2308 que se cita a continuación:

“Artículo 2308.- El derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse, ni pasa a los

*herederos del que lo disfrute.”*⁵¹

Es menester destacar, que el contrato con pacto de preferencia, no debe de confundirse con el contrato con pacto de retroventa que se analiza a continuación.

2.2 COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA.

Como se acaba de precisar, es de extremada cautela jurídica no confundir al contrato de compraventa con pacto de preferencia, con el contrato de compraventa con pacto de retroventa, en virtud de los siguientes argumentos:

Según las doctas palabras del maestro Rafael De Pina, el pacto de retroventa es la:

*“Cláusula inserta en el contrato de compraventa en virtud de la cual el vendedor se reserva el derecho de recobrar la cosa enajenada devolviendo el precio pagado por ella, o el que se convenga, dentro del plazo señalado al efecto.”*⁵²

⁵¹ Idem.

Como se desprende de la definición del maestro, el pacto de retroventa inserto en un contrato de compraventa, jurídicamente no representa problema alguno, es decir, dentro de la gramática jurídica, no es un acto ilícito el que las partes se obliguen mediante el pacto de retroventa a recuperar la cosa, las veces u ocasiones que quieran, siempre y cuando se cumplan con los requisitos esenciales de validez. Empero, en la práctica social, el contrato de compraventa con pacto de retroventa daba lugar a prácticas usurarias, de tal suerte, que se disfrazaba un contrato de mutuo con el de compraventa con pacto de retroventa, con lo que se “*garantizaba*” la restitución del dinero prestado con la cosa *supuestamente* vendida, dando lugar a una notable desproporción entre el precio inicial y el posterior, con lo que la “*venta*” resultaba claramente leonina.

En tal virtud, el Código Civil, prohíbe la compraventa con pacto de retroventa en su artículo 2302 que a continuación se transcribe:

“Artículo 2302.- Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, sí como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compraventa entre los mismos contratantes.”⁵³

De lo que se desprende que, efectivamente la prohibición del contrato en

⁵² DE PINA VARA, RAFAEL. *Diccionario de Derecho*, op. cit. pág. 393.

⁵³ Idem.

comento, se fundamenta por parte del legislador, en virtud de los actos leoninos y usurarios que se derivaban en su aplicación.

2.3 COMPRAVENTA CON PACTO DE NO VENDER A PERSONA DETERMINADA.

Podemos establecer que este tipo de contrato de compraventa, es una modalidad excepcionalísima en nuestro sistema jurídico mexicano, toda vez que la norma general establece que mediante los acuerdos de voluntades, contratos para efectos de nuestro estudio, no pueden impedirse el pleno ejercicio de la capacidad de goce o de ejercicio siendo solo por determinación de la ley que se podrá prohibir o restringir las capacidades jurídicas de los individuos.

Ahora bien, el artículo 2301 del Código Civil preceptúa:

“Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona; pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna.”⁵⁴

Así entonces, dentro de esta modalidad, dentro del contrato de compraventa se estatuye una cláusula en la cual las partes estipulan que para el

⁵⁴ Idem.

caso de que el comprador desee enajenar el bien que ha adquirido, éste se obliga a no venderlo a determinada persona, la cual es designada por el propio vendedor.

Sin embargo, no pueden convenir que el adquirente quede imposibilitado para vender la cosa que fue objeto del contrato, pues en tal caso el pacto se tendrá por no puesto *“porque las incapacidades y las limitaciones a la propiedad sólo pueden provenir de la Ley”*,⁵⁵ es decir, nuestro sistema jurídico no facultad a los particulares para originar restricciones a la capacidad por medio del contrato.

Por lo tanto, la citada modalidad genera una obligación de no hacer a cargo del comprador, y su inobservancia sólo le impone la responsabilidad de indemnizar al vendedor por los daños y perjuicios que le haya ocasionado (artículo 2028) o con el pago que hubieren pactado.

En este sentido, podemos concluir que es válida la cláusula por la que se convenga que la cosa no puede venderse a determinada o determinadas personas siempre y cuando estas se encuentren debidamente indicadas individualmente; para el caso de contravención al pacto, no da lugar a la nulidad de la venta, teniendo que pagar o indemnizar al primer vendedor de los daños y perjuicios que se originan con el incumplimiento.

⁵⁵ ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL. *Contratos Civiles*, 5ª edición, Editorial Porrúa, México, 1994, pág. 111.

2.4 COMPRAVENTA AD CORPUS.

La compraventa en mención es definida por el maestro Rafael De Pina en los siguientes términos:

“Compraventa Ad Corpus. Compraventa que se hace de la totalidad de una cosa y por precio único, sin tener en cuenta ni sus partes ni sus medidas.”⁵⁶

Este tipo de contrato se encuentra regulado en el artículo 2290 del Código Civil que preceptúa:

“Artículo 2290.- Si en la venta de un inmueble se han designado los linderos, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se comprenda, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato.”⁵⁷

Como se desprende del artículo en cita, el legislador estatuyó que dada la equidad que debe de existir entre las partes contratantes, por cuanto hace a la cosa y el precio, se considera que el vendedor está obligado a entregar la cosa

⁵⁶ DE PINA VARA, RAFAEL. *Diccionario de Derecho*, op. cit. pág. 173.

⁵⁷ *Código Civil para el Distrito Federal*, op. cit. pág. 399.

exactamente en las cantidades, pesas y medidas estipuladas en el contrato. Empero, cuando el contrato es sobre un bien inmueble la obligación del vendedor será entregar todo lo comprendido en los linderos señalados, independientemente de que las medidas coincidan o no con lo manifestado en el contrato respectivo, ya que aquellos determinan perfectamente la voluntad de las partes individualizando el bien sobre el que recae el contrato independientemente de las medidas en las que pudiere existir error.

En tal virtud, podemos concluir con la siguiente cita:

En la compraventa ad corpus, “cuando las partes fijan un precio alzado, aunque hayan expresado la superficie total del predio, en cuyo supuesto aquel precio no sufrirá alteración, aunque al verificarse la medición del inmueble resultara mayor o menor la superficie del mismo inmueble.”⁵⁸

2.5 COMPRAVENTA AD MESURAM.

La compraventa *ad mesuram*, es definida por el maestro De Pina como: *“aquella que se hace fijando su precio por unidad o medida”*.⁵⁹ A este respecto el maestro Ramón Sánchez, nos dice:

⁵⁸ SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. op. cit. pág. 161.

⁵⁹ DE PINA VARA RAFAEL, op. cit. pág. 173.

“Cuando se fije un precio por unidad de medida, aunque se exprese la superficie total del predio, en cuyo supuesto la diferencia en más o menos de esta última determinará la consiguiente modificación del precio total, por tratarse en tal caso de un error de cálculo.”⁶⁰

De las citas anteriores, podemos establecer lo siguiente:

- a) El contrato de compraventa *ad mesuran*, tiene características similares, que no iguales, al contrato *ad corpus*.
- b) Por cuanto hace al error, es preciso establecer que éste, debe ser del tipo *indiferente*, ya que si fuese un error en la cantidad no puede conducir solo a una rectificación del negocio, sino a su anulación.

2.6 COMPRAVENTA A PRECIO ALZADO.

La venta a precio alzado, se perfecciona en el momento en que el comprador acepta pagar un determinado precio global, aunque se trate de cosas que se suelen contar, pesar o medir, no pudiendo dicho comprador pedir la rescisión del contrato por no haber encontrado él en el acervo la cantidad, peso o medida que él calculaba.

⁶⁰ SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. op. cit. pág. 161.

“Artículo 2259.- Si la venta se hizo sólo a la vista y por acervo, aun cuando sea de cosas que se suelen contar, pesar o medir, se entenderá realizada luego que los contratantes se avengan en el precio, y el comprador no podrá pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado en el acervo, la cantidad, peso o medida que él calculaba.”⁶¹

Por lo que no es aplicable aquí la regla general a propósito del error de cálculo que da lugar a la rectificación (1814). Sólo habrá lugar a la rescisión de este tipo de contrato, si el vendedor propuso el acervo como de especie homogénea.⁶²

De lo que se puede concluir, que aunque el artículo prevé que el comprador no podrá pedir la rescisión del contrato alegando no haber encontrado lo que esperaba, en realidad debe entenderse que no procede la acción de nulidad del contrato por causa de error del comprador; pues es obvio que de ninguna manera habrá lugar a rescisión, ya que esta acción solamente procede en el caso de que una de las partes no cumpliera con aquello a lo que se encuentra obligada.

⁶¹ *Código Civil para el Distrito Federal*, op. cit. pág. 394.

⁶² Cfr. SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. op. cit. pág. 160.

2.7 COMPRAVENTA A VISTAS.

Se denomina así a la compraventa que recaiga sobre cosas que se acostumbran gustar, pesar o medir, y entre tanto no se efectúen estas operaciones materiales el contrato no produce sus consecuencias jurídicas, tal y como se desprende del siguiente artículo:

“Artículo 2257.- Las compras de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos sino después que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos.”⁶³

En la compraventa a vistas, es necesario diferenciar por una parte los contratos respecto de las cosas que se acostumbran gustar, y por la otra, respecto de las cosas que se acostumbran pesar o medir.

En los contratos en donde las cosas se acostumbran gustar, el consentimiento no se forma hasta que haya una declaración por parte del comprador en donde se exprese el agrado por la cosa, y así lo dé a conocer al vendedor.

Por el contrario, en la compra de cosas que se acostumbran pesar o medir, el consentimiento sí se ha constituido pues debe apuntarse que una vez que los contratantes se arreglan en cuanto al precio que habrá de pagar el comprador por cada unidad de peso o medida, la venta sólo quedará sujeta a la modalidad de que sean pesadas o medidas para fijar la cantidad total que tendrá que cubrir este último.

2.8 COMPRAVENTA DE COSAS QUE SE ACOSTUMBRAN GASTAR, PESAR O MEDIR.

Son aplicables los comentarios y artículos de la compraventa a vistas. En tal virtud los tenemos aquí por reproducidos.

2.9 COMPRAVENTA JUDICIAL.

Ésta se lleva acabo a través de subasta o remate a resultas de un juicio y en el cual interviene un juez.

Ésta venta no es un contrato, pues no existe consentimiento de ambas partes, el precio podrá fijarse por un tercero, y en el remate no existe acuerdo de voluntades.

La venta en almoneda se rige por el artículo 2323 del Código Civil y dice:

⁶³ Código Civil para el Distrito Federal, op. cit. pág. 394.

“Las ventas judiciales en almoneda, subasta, o remate públicos se regirán por las disposiciones de este título, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles.”⁶⁴

Para darle forma legal a la adquisición de la venta en remate, está se lleva acabo en escritura pública.

Si la cosa tiene vicios ocultos solo responde de los reivindicatorios.

En el caso en el que en el remate haya evicción, el vendedor solamente estará obligado a pagar el precio, pues daños y perjuicios no porque la venta se hizo de buena fe.

2.10 COMPRAVENTA DE COSA FUTURA.

La compraventa de cosa futura, se conoce también como compraventa esperada, esta compraventa tiene su riesgo ya que puede no llegar ha existir para el comprador.

⁶⁴ Ibídem, pág. 405.

Ésta venta consiste, en adquirir por 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 es acreedor al precio, aún cuando los frutos o productos comprados no lleguen a existir.

Ambos contratos se les considera aleatorios, pero se distinguen entre sí, la compraventa de esperanza se refiere a frutos o productos futuros y la compraventa futura se refiere a la cosa misma.

2.11 COMPRAVENTA DE COSA ESPERADA.

Son aplicables los comentarios y artículos de la compraventa de cosa futura, en tal virtud, lo tenemos aquí por reproducidos.

2.12 COMPRAVENTA A PLAZOS O EN ABONOS.

En la venta en abonos, la modalidad radica en que se faculta al comprador para que pague el valor de la cosa por medio de exhibiciones parciales durante cierto tiempo, pero desde que el contrato se perfecciona se transfiere el dominio convirtiéndose el adquirente en propietario de la cosa (artículo 2310).

Generalmente, dentro de esta modalidad se causan intereses sobre el

precio determinado en el contrato, pero para el caso de que la venta fuere a plazo, el comprador no tiene el compromiso de pagar intereses si no se pactaron estos, pues se supone que se contemplo dicho plazo para que el vendedor hiciera el cómputo de los intereses a pagar y ampliara proporcionalmente el precio de la venta (artículo 2297).

Por excepción el comprador tiene la responsabilidad de pagar intereses durante el transcurso que exista entre la entrega de la cosa y la presentación del precio, en los casos siguientes:

1. Si así lo hubiere convenido expresamente con el comprador.
2. Si la cosa que adquirió y recibió genera frutos o rentas.
3. Si incurrió en mora de acuerdo con los artículos 2104 y 2105 (los cuales comprenden las reglas generales del incumplimiento en las obligaciones de dar y hacer)(artículos 2255 y 2296).

Además, comúnmente dentro de esta modalidad se conviene que si el comprador incumple su obligación de pagar uno o varios abonos, da derecho al vendedor para solicitar la rescisión del contrato, pero para que la cláusula rescisoria cause efectos contra terceros, debe forzosamente convenirse de manera expresa e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Dicha cláusula sólo podrá inscribirse cuando la cosa objeto del contrato recaiga sobre bienes inmuebles o bienes muebles completamente identificables, porque cuando se trate de bienes muebles que no sean susceptibles de

identificarse no podrá producir perjuicio a los terceros de buena fe, aún cuando los contratantes hubieren estipulado dicha cláusula.

Al ejecutarse la rescisión del contrato por incumplimiento de la obligación de pago por parte del comprador, las partes tendrán el compromiso de devolverse recíprocamente las prestaciones que se hubiesen entregado, por lo tanto, el vendedor tendrá el deber de reintegrar la parte del precio que hubiere percibido además de los intereses legales correspondientes a las sumas que recibió.

A su vez el comprador tiene que regresar la cosa objeto del contrato, así como una retribución por el uso que haya obtenido de la misma, más el resarcimiento por los daños que haya sufrido la cosa, por lo que estas prestaciones serán establecidas por peritos (artículo 2311).

La venta en abonos ofrece la ventaja de que permite a las personas de escasas posibilidades adquirir determinadas cosas en el momento en que le son necesarias o imprescriptibles, y que de otra forma se verían en la imposibilidad de obtener.

2.13 COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

Por virtud de este contrato el vendedor se reserva la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta que el comprador pague totalmente el precio, y al efecto el artículo 2312 del Código Civil establece:

“Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.”⁶⁵

Como se puede observar, este contrato está supeditado a una condición suspensiva consistente en que se verifique el pago, que al otorgarse crédito al comprador para ello se convierte en un acontecimiento incierto que podrá o no realizarse.

En la venta con reserva de dominio, no únicamente puede hacerse consistir la condición suspensiva del pago del precio, sin que la transferencia de la propiedad pueda supeditarse a cualquiera otra modalidad que tenga el carácter de condición suspensiva.

En esencia de la compraventa al transferir la propiedad, más no es un requisito indispensable el que se opere al momento de la celebración del contrato, y consecuentemente de la libertad contractual que la ley permite a las partes para obligarse en los términos que así lo deseen y de adicionar a los contratos con las cláusulas que consideren pertinentes siempre y cuando no vayan en contra de derecho, es entonces perfectamente válida la modalidad en este contrato.

⁶⁵ Cfr. *Ibidem*, pág. 402.

Una vez perfecta la venta las partes, pueden convenir en que la propiedad de la cosa pasará a ser del comprador después de cierto plazo. Estos pactos son totalmente lícitos, no tienen como consecuencia transformar el contrato en una venta condicional, ambas partes en efecto quedan ligadas definitivamente. Cada una de ellas puede exigir la ejecución del contrato, que no se encuentra sujeta a condición alguna.

La venta con reserva de dominio establece, que para tal modalidad surta efectos con respecto a terceros, es necesario que se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad cuando se refiere a bienes inmuebles o muebles determinados específicamente, si los muebles no pueden identificarse no surte efectos contra terceros.

En esta modalidad de la compraventa puede pactarse que aunque no se haya transmitido la propiedad, queda a cargo del comprador la pérdida de la cosa por caso fortuito o por fuerza mayor si ocurre durante el tiempo que está en posesión de la cosa y se encuentre pagando el precio.

En las compraventas con reserva de dominio, es decir, en la que se retrasa la transmisión de la propiedad, existe una gama de especies que aplazan el perfeccionamiento del contrato para los fines que las partes establezcan.

Es definitivamente que las garantías más recomendables para el vendedor, es establecer esta modalidad, puesto que el cumplimiento que se presenta con mayor frecuencia es por parte del comprador en lo que se refiere a pagos, y

aunque se le haya dado la posesión es más fácil recuperarla si no está en discusión la propiedad del objeto, mientras tanto si se ha operado la transmisión de la propiedad y ocurre el incumplimiento, tendrán que destruirse los efectos del contrato para poder recuperar el objeto.

CAPÍTULO 3

NATURALEZA JURÍDICA DE LAS OBLIGACIONES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

3.1 GENERALIDADES.

Como hemos podido inferir, las obligaciones nacen de un acuerdo de voluntades e incluso de un ilícito. En este sentido, según las institutas (mismas a las que se refieren todos los tratadistas). *La obligación*, debe entenderse como el vínculo jurídico por virtud del cual las partes contratantes quedan constreñidas a cumplir con lo acordado.

A este respecto, nuestro Diccionario Jurídico Mexicano nos dice:

*“La obligación es un vínculo y por lo tanto, como dice Gayo, nadie se obliga por un consejo, y de una recomendación o, de un consejo general, no se deriva obligación alguna; pero el texto de las Institutas añade que la obligación es un vínculo jurídico con lo que quiere decirse que es un ligamen de derecho no un ligamen religioso o ético.”*⁶⁶

⁶⁶ Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo III, 12ª edición, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Editorial Porrúa, UNAM, México, 1998, pág. 2246.

De esto se desprende, que el vínculo jurídico nos *obliga* (constríñe), a cumplir con lo acordado. Situación ésta, que nuestro orden jurídico, la sustenta en la necesidad lógica de la fuente de la cual se origina dicha obligación; para el caso de nuestro estudio, esta fuente, lo es sin duda, el contrato de compraventa.

Al decir del maestro Borja Soriano:

“Partiendo de los conceptos del Derecho Romano, los autores modernos han dado definiciones que no difieren mucho de aquéllos, a saber: Pothier define la obligación diciendo que “es un vínculo de derecho que nos sujeta respecto de otro a darle alguna cosa o hacer o no hacer alguna cosa.” Baudry-Lacantieri et Barde, “la obligación, en el sentido jurídico de la palabra puede definirse como un vínculo de derecho por el cual una o varias personas determinadas están civilmente comprometidas hacia una o varias otras, igualmente determinadas a dar, a hacer o a no hacer alguna cosa:” Giorgi, “la obligación es un vínculo jurídico entre dos o más personas determinadas, en virtud del cual una o varias de ellas (deudor o deudores) quedan

*sujetas respecto a otra o a otras a hacer o no hacer alguna cosa.*⁶⁷

Haciendo una breve comparación de estas definiciones, se puede notar que para algunos juristas la obligación es un vínculo, otros las substituyen por relación jurídica, algunos otros la ubican como necesidad jurídica, etc. Ahora bien, el elemento distintivo de la obligación, que sin duda es el que la fundamenta, es el objeto, mismo que consiste en el *dar, hacer, o no hacer*, es decir, en realizar un determinada prestación o bien, sujetarse a una abstención.

Dentro de este orden de ideas, retomando lo concerniente a la utilización del término “vínculo jurídico” o “relación jurídica”, para efectos de nuestro trabajo de investigación, seguiremos los argumentos del maestro Rojina Villegas que establece:

“En nuestro concepto, la sustitución del término “vínculo jurídico”, por el de “relación jurídica”, ha sido absolutamente desafortunada, porque se ha cometido el grave error de confundir la obligación, con la relación jurídica. En otras palabras, se ha confundido un elemento con la articulación general de todos los demás, lo que da como resultado la

⁶⁷ BORJA SORIANO, MANUEL. op. cit. págs. 69 y 70.

relación jurídica. Es decir, se confunde la parte con el todo. La obligación no es la relación jurídica; en cambio, el concepto de vínculo jurídico en cuanto que evoca el estado de sujeción del deudor frente al acreedor, de subordinación jurídica, sí es más exacto, aun cuando sea una expresión enérgica del primitivo derecho romano.”⁶⁸

En tal virtud, la obligación la podemos ubicar por cuanto hace a su naturaleza jurídica como: *el vínculo jurídico que nos constriñe en la necesidad de pagar una cosa según el derecho aplicable de nuestra ciudad.*

3.2 ELEMENTOS DE LA OBLIGACIÓN.

Para el maestro Rojina Villegas, los elementos de la obligación son básicamente dos: *subjetivos y objetivos*. Por cuanto hace al primero nos dice:

“El elemento subjetivo es imprescindible en la obligación, por cuanto que toda obligación es deber jurídico de alguien, y todo deber supone correlativamente una facultad que se presentará como derecho de un sujeto. Parece innecesario insistir

⁶⁸ ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano, tomo III, Teoría General de las Obligaciones, 20ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997, pág. 16.

en que los sujetos son elementos de la relación y también de la obligación. Lógicamente los sujetos son más bien elementos de la relación, pero la obligación en sí misma, como deber jurídico no podría explicarse mencionando sólo al deudor o sujeto pasivo, porque la noción de deber es correlativa de la noción de facultad, y es así como hacemos intervenir al pretensor, como sujeto activo en la obligación, quien exigirá la conducta regulada como prestación o como abstención.”⁶⁹

De la anterior cita, se desprende que el elemento subjetivo lo componen el acreedor y el deudor, este elemento es esencial a la obligación y no puede faltar, o sea, no puede haber obligación sin sujetos porque toda obligación implica un deber que necesariamente es a cargo de una persona, física o moral. A su vez, y como consecuencia de la bilateralidad de la norma jurídica, todo deber es correlativo de un derecho subjetivo, o sea de una facultad, la que igualmente sólo puede ser a favor de personas físicas o morales.

Ahora bien, en el caso de que falten los sujetos, la obligación se extingue, como sucede con la confusión de derechos que se da cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una sola persona, es decir, al faltar el acreedor

⁶⁹ *Ibíd*em, pág. 25.

o el deudor tiene lugar la extinción de la obligación. Por lo tanto, es esencial a la obligación el que siempre haya acreedor y deudor; lo que no es esencial es que los sujetos sean personas determinadas; por tanto es posible la substitución que implica nuevos sujetos; de esto se concluye que la obligación siempre tendrá sujetos aunque no sean los mismos con los que se constituyó.

En este sentido, podemos establecer que los sujetos pueden ser: *sujeto activo y sujeto pasivo*. Del primero nos dice el maestro Martínez Alfaro:

“También llamado acreedor, es el beneficiado con la prestación; tiene dos facultades a su favor que son: la facultad de recibir y la de exigir.

La facultad de recibir consiste en el derecho de retener en su patrimonio lo que recibió a título de pago.

La facultad de exigir es el derecho de reclamar al deudor, sea en forma judicial o extrajudicial, el cumplimiento de la prestación que se tiene derecho a recibir.”⁷⁰

Podemos precisar, que al referirse a la forma judicial, el maestro la refiere a la acción que ostenta el acreedor para demandar el pago y cumplimiento de

⁷⁰ MARTÍNEZ ALFARO, JOAQUÍN. op. cit. pág. 4.

lo que se tiene derecho a recibir, en virtud del incumplimiento moroso del deudor. Por lo que respecta a la forma extrajudicial, se consideran todas aquellas gestiones que dentro de la legalidad, pero sin estar todavía sometidas a la actividad jurisdiccional realiza el acreedor para que se le entregue, lo que tiene derecho a recibir.

Generalmente el acreedor tiene ambas facultades, empero, existen algunos casos en que solo se tenga la facultad de recibir y no la de exigir judicialmente, verbigracia, el artículo 2268 prescribe:

“Las ventas al menudeo, de bebidas embriagantes, hechas al fiado en cantinas, no dan derecho para exigir su precio.”⁷¹

De lo que tenemos, que la facultad de exigir implica la de recibir, pero no sucede al contrario. En tal virtud, la facultad de recibir es principal, mientras que la de exigir es la consecuencia.

- **SUJETO PASIVO.**- De éste, el maestro Rojina nos dice:

“En cuanto al sujeto pasivo, parece que siempre debe ser determinado, porque toda obligación debe

⁷¹ Código Civil para el Distrito Federal. op. cit. pág. 395.

ser a cargo del alguien, y este alguien lógicamente debe ser definido por el derecho. Sin embargo, tenemos casos en donde la determinación del sujeto pasivo implica una cuestión posterior al nacimiento de la deuda, por ejemplo, es testador constituye a cargo del heredero un legado determinado. Este legado supongamos que es de hacer, o de pagar una suma de dinero. Está determinado ya el sujeto pasivo o sea el heredero, pero si el heredero repudia la herencia, a pesar de la repudiación subsiste el legado. El legatario no se perjudica, ni pierde su derecho, porque el heredero responsable repudie, resulte incapaz o sobrevenga una causa de caducidad de la institución hereditaria; pero entre tanto no venga un nuevo heredero a reemplazar al anterior, tenemos una obligación en la que el deudor no está determinado.

Entre otros casos tenemos las obligaciones que nacen por hecho ilícito. Cuando diferentes personas realizan un hecho ilícito, existe desde luego un crédito como facultad en la víctima para exigir la reparación del daño. Pero se puede desconocer al sujeto causante del mismo. Será menester entonces una investigación, pues tanto por cuestiones de

hecho, como por problemas jurídicos, quizá no se sepa quién o quiénes fueron los causantes del daño.”⁷²

Tal y como lo señala el maestro Rojina, en nuestro derecho se acepta que los sujetos estén siempre determinados o bien, que sean perfectamente determinables. Por indefectiblemente, siempre serán debidamente determinados al momento de que se exija el derecho o se cumpla con el deber jurídico. En virtud de que el hecho del ejercicio o del cumplimiento, suponen siempre un acreedor (pretensor), y un obligado (deudor), determinado.

Así entonces, el sujeto pasivo, es el que debe ejecutar la prestación que es objeto de la obligación, siendo dos las prestaciones a su cargo; el deber jurídico y la responsabilidad patrimonial para el caso de incumplimiento.

- **EL OBJETO DE LA PRESTACIÓN.**

“Este tercer elemento de la obligación consiste en la conducta del deudor ejecutada en favor del acreedor y puede ser de tres formas: dar, hacer y no hacer. Las formas de dar y de hacer constituyen una prestación positiva, a diferencia del no hacer que es

⁷² ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. op. cit. pág. 28.

una prestación negativa consistente en una abstención.

En los derechos personales el objeto o prestación es la conducta que el deudor debe ejecutar en favor del acreedor, o de otro modo, es la conducta del deudor que el acreedor está facultad a recibir y a exigir. En cambio, en los derechos reales el objeto es la cosa sobre la cual el titular ejercita su derecho real, ejemplo: la propiedad.”⁷³

Ahora bien, el objeto en ocasiones se relaciona con las cosas, pero en otros casos falta esa relación, así, en cuanto a las obligaciones de dar, se puede precisar que éstas siempre se relacionan con las cosas, según el artículo 2011 de nuestro Código sustantivo son obligaciones de dar:

“Artículo 2011.- La prestación de cosa puede consistir:

- I. En la traslación de dominio de cosa cierta;*
- II. En la enajenación temporal de uso o goce de cosa cierta;*

⁷³ MARTÍNEZ ALFARO, JOAQUÍN. op. cit. pág. 7.

*III. En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.*⁷⁴

Como se desprende del artículo en comento, todas las prestaciones que son objeto de las obligaciones de dar se refieren a cosas, pero por lo que hace a las obligaciones de hacer, se puede precisar que algunos casos se relacionan con las cosas y en otros no.

Por último, las obligaciones de no hacer, no tienen relación con las cosas, constituyendo únicamente una abstención.

3.3 TIPOS DE OBLIGACIÓN EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Como ya lo establecimos, las obligaciones sólo pueden ser de tres tipos: de dar, de hacer y de no hacer.

Son obligaciones de dar aquellas cuyo objeto es: *a)* la traslación de dominio de cosa cierta; *b)* la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta; *c)* la restitución de cosa ajena, y *d)* el pago de cosa debida.

Así, toda obligación, puede estar sujeta a diferentes modalidades: unas relativas a su eficacia como son el plazo, el término y la condición; otras relativas al objeto de la obligación como son las obligaciones conjuntivas,

⁷⁴ Código Civil para el Distrito Federal. op. cit. pág. 358.

alternativas o facultativas, y otras relativas a los sujetos de la obligación como son las mancomunadas y las solidarias.

Las obligaciones conjuntivas, son aquellas en que un mismo deudor está obligado a varias prestaciones originadas en un solo acto jurídico. En la doctrina se discute si se puede hablar de obligaciones conjuntivas o si cada una de las prestaciones forma una obligación simple. Frente a esto se responde, que si se pactó que el deudor se libera de su obligación, sólo hasta que se haya cumplido con todas y cada una de las prestaciones se trata de una obligación conjuntiva.

Obligaciones alternativas, son aquellas en las cuales, existiendo varios objetos, el deudor tiene la posibilidad de cumplir con alguno de ellos.

Obligaciones facultativas, son aquellas en las cuales existe un solo objeto, pero el deudor tiene la posibilidad de sustituirlo por otro al momento de cumplir con su obligación.

Obligaciones mancomunadas, son aquellas en que existe una pluralidad de deudores o de acreedores y en donde se considera que la deuda está dividida en tantas partes como deudores o de acreedores existan, teniendo cada una de estas partes una deuda distinta de las otras.

Son solidarias aquellas obligaciones, en que existiendo pluralidad de

acreedores o de deudores, cada una de aquellas puede exigir a cada uno de éstos el total cumplimiento de la obligación.

Finalmente, las obligaciones se extinguen por su cumplimiento mediante el pago por compensación cuando dos personas son deudores y acreedores recíprocamente; por confusión de derechos cuando las calidades de deudor y acreedor se reúnen en una misma persona; por remisión o condonación de la deuda cuando el acreedor renuncia a su derecho, excepto si tal renuncia está prohibida por la ley y por novación, cuando los contratantes alteran substancialmente los términos de su contrato, sustituyendo la antigua obligación por una nueva; por remisión o condonación de la deuda cuando el acreedor renuncia a su derecho, excepto si tal renuncia está prohibida por la ley, y por novación, cuando los contratantes alteran substancialmente los términos de su contrato, sustituyendo la antigua obligación por una nueva.

3.4 OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

Siguiendo con la temática de nuestro estudio, podemos establecer que las obligaciones del vendedor, son:

- I. *Transmitir el dominio de la cosa.*
- II. *Conservar la cosa hasta su entrega.*
- III. *Entregar la cosa.*
- IV. *Garantizar las calidades de la cosa*

- V. *Responder en caso de evicción.*
- VI. *Pagar por mitad los gastos de escrituración.*

Especificaremos a continuación cada una de estas:

- I. *Transmitir el dominio de la cosa.*

El artículo 2248 de nuestro código sustantivo preceptúa:

“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.”⁷⁵

Además, cuando el objeto del contrato lo componen cosas ciertas y determinadas, la obligación del vendedor trae aparejada la traslación de dominio desde la celebración del contrato sin requerirse de la entrega de la cosa, pero tratándose de bienes inmuebles, en todo tiempo se tendrá presente las disposiciones relativas al Registro Público de la Propiedad con la finalidad de que dicha transmisión surta efectos respecto a terceros.

Se puede observar, que la transmisión del dominio en ciertas situaciones puede diferirse para un momento posterior como lo es en el caso de la

⁷⁵ *Ibidem*, pág. 393.

compraventa con reserva de dominio, modalidad que se introduce cuando el vendedor se reserva la propiedad de la cosa enajenada mientras que el comprador no haya cubierto totalmente su valor.

II. Conservar la cosa hasta su entrega.

Como lo hemos visto, la compraventa puede ser en ocasiones de carácter consensual equivale a que el contrato se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades de las partes sin dependencia de tradición, por lo que si el enajenante no entrega la cosa vendida al momento de celebrarse el contrato tiene la obligación de conservarla y custodiarla entre tanto la recibe el comprador.

Dentro de este supuesto, el vendedor adquiere el carácter de depositario, tal y como lo establece el artículo 2284 del Código Civil que nos dice:

“ Desde el momento que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.”⁷⁶

⁷⁶ *Ibidem*, pág. 398.

Así, nuestro sistema normativo precisa una determinada atención en la custodia y conservación del bien mientras no la entregue al enajenante, es decir, éste deberá prestar un cuidado ordinario, de tal manera, que si no cumple dicho encargo se hace responsable de los daños que sufra por su culpa o negligencia.

Por lo tanto, la parte vendedora queda sometida a las reglas de los riesgos de la cosa objeto del contrato que se presenten cuando éste se pierda o se deteriore por su culpa, observando que: *“Hay culpa o negligencia cuando el obligado ejecuta actos contrarios a la conservación de la cosa o deja de ejecutar los que son necesarios para ella.”* (artículo 2025 del Código Civil).

III. Entregar la cosa.

Una obligación fundamental del vendedor, es entregar al comprador la cosa materia del contrato, dicho deber se encuentra consignado expresamente en el artículo 2283 del Código Civil vigente: *“El vendedor está obligado: I. A entregar al comprador la cosa vendida”*.

En este supuesto, nuestro Código Civil en su artículo 2284, prescribe tres formas de entrega de la cosa, a saber:

- *Real.*
- *Jurídica.*

- *Virtual.*

La entrega real, es la transmisión física de la cosa, o bien, la entrega del título si se refiere a un derecho, es decir, se coloca la cosa o el título en posesión del comprador.

La entrega jurídica, es aquella en donde la ley considera que el adquirente ha recibido la cosa, aún cuando ésta no haya sido entregada físicamente por el enajenante.

Por lo tanto, el comprador goza de las aptitudes para disponer de la cosa, pero el vendedor que permanezca en posesión de ésta, lo hará en función no de propietario sino por otra nominación jurídica como el de arrendatario, comodatario, depositario, o bajo cualquier otro título similar que hubiere pactado con el comprador.

La entrega virtual, tiene lugar cuando el adquirente admite que la cosa vendida queda a su disposición dándose por recibido de ella, no obstante que el enajenante la mantenga en su poder, ya que en este caso sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

Asimismo, es necesario que se fijen los puntos concernientes al lugar en que se verificará la entrega, a este respecto, cuando existe acuerdo expreso indicando un determinado sitio, el vendedor cumple su obligación haciendo la

entrega de la cosa exactamente en el lugar estipulado.

Tratándose de bienes inmuebles, la entrega tiene que realizarse necesariamente en el lugar donde se ubiquen estos, aunque puede reconocerse que desde que se otorga la escritura pública correspondiente debe considerarse como entrega jurídica.

Pero para el caso de que se omitiera citar el lugar de entrega de la cosa, el vendedor estará obligado a efectuarla en el sitio que permanecía al día en que fue celebrado el contrato.

Por lo que se refiere al tiempo en que debe entregarse la cosa, si se establece un plazo para ésta, se llevará a cabo en la fecha fijada, pero a falta de estipulación al respecto, el deber del vendedor es entregarla simultáneamente al momento en que reciba el pago del precio.

IV. Garantizar las calidades de la cosa.

Este deber se encuentra asentado en el artículo 2283 del Código Civil vigente que establece: *“El vendedor está obligado: II. A garantizar las calidades de las cosas”*, es decir, el carácter oneroso y conmutativo del contrato conlleva al enajenante a responder frente al adquirente por los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida.

Del artículo en comento, se desprende que los vicios o defectos ocultos son aquellas imperfecciones no reveladas por el vendedor previas a la enajenación, que hacen inadecuada la cosa para los fines a los que normalmente se le debe emplear, o bien, reduzcan de tal manera su uso, que al haber tenido noción de éstos el comprador hubiese tomado la decisión de no celebrar la venta o pagar un precio inferior por la cosa objeto del contrato.

A este respecto, el maestro Rafael De Pina, nos dice:

“Estos defectos ocultos han sido conocidos tradicionalmente con la denominación de vicios redhibitorios, porque a consecuencia de ellos, el comprador tiene a su disposición la acción rescisoria, si es que no prefiere utilizar la acción estimatoria o quanti minoris para exigir la disminución del precio.”⁷⁷

Por lo tanto, el enajenante no será responsable de los vicios que haya expuesto al adquirente, ni tampoco de los que existan a la vista, ni aún de aquellos que se encuentren ocultos pero de los cuales el comprador al ser un perito por motivo de la profesión u oficio que desempeña, tuvo la posibilidad de conocerlos.

Además, es a cargo del comprador aportar las evidencias de que el defecto ya estaba presente al adquirirla, y no acreditando este hecho se declarará que el vicio sobrevino después.

Tratándose de los gravámenes ocultos el artículo 2138 del Código Civil vigente ordena:

“Si la finca que se enajenó se halla gravada, sin haberse hecho mención de ello en la escritura, con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente, el que adquirió puede pedir la indemnización correspondiente al gravamen o la rescisión del contrato.”⁷⁸

Al decir del maestro Sánchez Meda:

“lo que se exige para la procedencia de esta responsabilidad a cargo del vendedor es simplemente el hecho de que no haya mencionado en la escritura de la existencia de la carga o de la servidumbre, y no precisamente que el comprador no haya tenido conocimiento efectivo d tales limitaciones al

⁷⁷ DE PINA VARA, RAFAEL. op. cit. pág. 42.

⁷⁸ Código Civil para el Distrito Federal, op. cit. pág. 377.

dominio, puesto que por la necesaria inscripción de éstas últimas en el Registro Público de la Propiedad, debería haber tenido conocimiento de ellas el comprador.”⁷⁹

V. *Responder en caso de evicción.*

Por cuanto hace a ésta, el maestro Treviño García nos dice:

“una garantía de la posesión pacífica que obliga al vendedor a responder de las perturbaciones que sufra el comprador, debidas a hechos materiales o actos jurídicos que haya realizado con anterioridad, al momento o con posterioridad a la celebración de la compraventa.”⁸⁰

En este sentido, la evicción es un deber general que se le impone a todo el que transfiere el dominio de una cosa frente al comprador, según se deriva de los preceptos comprendidos en los artículos 2120 y 2283 fracción III del Código Civil vigente.

Ahora bien, dentro de nuestro orden jurídico se establecen ciertos casos

⁷⁹ SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. op. cit. pág. 184.

⁸⁰ TREVIÑO GARCÍA, RICARDO. op. cit. pág. 41.

en que el vendedor no es responsable del saneamiento por la evicción de la cosa enajenada, de esta manera, el Código Civil establece:

“Artículo 2140.- El que enajena no responde por la evicción:

- I. Si así se hubiere convenido;*
- II. En el caso del artículo 2123;*
- III. Si conociendo el que adquiere el derecho del que entabla la evicción, lo hubiere ocultado dolosamente al que enajena;*
- IV. Si la evicción procede de una causa posterior al acto de enajenación, no imputable al que enajena, o de hecho del que adquiere, ya sea anterior o posterior al mismo acto;*
- V. Si el adquirente no cumple lo prevenido en el artículo 2124;*
- VI. Si el adquirente y el que reclama transigen o comprometen el negocio en árbitros sin consentimiento del que enajenó;*
- VII. Si la evicción tuvo lugar por culpa del*

*adquirente.*⁸¹

Pero si llegara a acontecer, que tanto el vendedor como el comprador hubieren procedido de mala fe, de igual manera el vendedor no tendrá ninguna responsabilidad, por lo que el comprador perderá el derecho al saneamiento y a cualquier indemnización que le pudiera corresponder.

VI. Pagar por mitad los gastos de escrituración.

Finalmente, el vendedor está obligado a contribuir con el comprador con la mitad de los gastos notariales de la compraventa, así como los que se requieran para la inscripción de la misma en el Registro Público de la Propiedad, a no ser que pacten otra cosa, tal y como lo establece el siguiente artículo.

*“Artículo 2263.- Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario.”*⁸²

En tal virtud, no es un deber exclusivo del vendedor sino que se trata de una obligación a cargo de éste como del comprador por partes iguales, pero dicha disposición es supletoria de la voluntad de los contratantes ya que estos

⁸¹ Código Civil para el Distrito Federal, op. cit. págs. 377 y 378.

⁸² *Ibidem*, 395.

pueden renunciar a la misma, acordando pagar diversos porcentajes o convenir que todos los gastos sean por cuenta de una de las partes, y sólo cuando no pacten nada al respecto se aplicará lo dispuesto en el citado artículo.

3.5 OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

Las obligaciones del comprador, se pueden precisar en tres:

- I. *Pagar el dinero de la cosa.*
- II. *Recibir la cosa.*
- III. *Pagar por mitad los gastos de escrituración.*

- I. *Pagar el precio de la cosa.*

La obligación primordial que tiene el comprador, es saldar el importe de la cosa objeto del contrato, la cual se haya establecida en el ya transcrito artículo 2248 del Código Civil vigente.

Así, el precio de la venta debe ser liquidado por el comprador en el tiempo, lugar y forma acordado con el vendedor, y sólo a falta de convenio expreso de los contratantes se atenderá a las normas supletorias que indique la ley.

Ahora bien, en relación al tiempo en que tiene que cubrirse el valor de la

cosa vendida, si no estipularon nada las partes se deduce que es al contado, es decir, debe efectuarse en una sola exhibición, de tal manera, que no pueden realizarse pagos parciales.

“Artículo 2255.- El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado.”⁸³

Por lo tanto, si no se ha precisado un término para el pago, éste se llevará a cabo al momento que se entregue la cosa, es decir, las prestaciones tendrán que ejecutarse simultáneamente (artículo 2294), toda vez que si acontece una indecisión entre los contratantes acerca de quien deberá cumplir primero con su obligación, entonces tanto el comprador como el vendedor depositarán sus correspondientes prestaciones en poder de un tercero. (artículo 2295, Código Civil).

En cuanto a la forma, como regla general el comprador está obligado a satisfacer el costo de la venta en dinero, sin embargo, si los contratantes pactan que el precio consista parte en dinero y la parte restante con el valor de otra cosa, es necesario que la cantidad en numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa para que se considere una compraventa.

⁸³ *Ibidem*, pág. 394.

En este sentido, para el caso de que el precio sea en dinero, al momento de liquidarse la suma acordada en el contrato tendrá que ser con moneda nacional del curso corriente, y la Ley Monetaria en vigor dispone en su artículo 7:

“Las obligaciones de pago de cualquier suma en moneda mexicana se denominarán invariablemente en pesos y, en su caso, sus fracciones. Dichas obligaciones se solventarán mediante la entrega, por su valor nominal, de billetes del Banco de México o monedas metálicas de las señaladas en el artículo 2o.”

84

Empero, si los contratantes fijan la cuantía en moneda extranjera, el comprador cumplirá con su obligación, entregando sólo su equivalente en moneda nacional al tipo en que se realizó la operación, independientemente de la devaluación monetaria que pudiera sufrir cualquiera de éstas.

II. Recibir la cosa.

Hemos expuesto que el vendedor está obligado a entregar la cosa objeto del contrato, de lo que se deduce que el comprador tiene derecho a recibirla

⁸⁴ Compilación de Leyes Federales, *Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos*, Compila IV, Suprema Corte de Justicia de la Nación. México, 1999.

*“pues es una consecuencia indeclinable de la naturaleza traslativa del contrato de compraventa”.*⁸⁵

Sin embargo, en nuestro orden jurídico no se encuentra establecido el deber del comprador de recibir la cosa, y sólo se observa que para el caso de que éste rehuse aceptarla, dicha situación trae como resultado exigirle que restituya al vendedor los gastos que hubiere hecho por el arrendamiento exento del cuidado ordinario de conservar la cosa, y sólo responde de su dolo o culpa grave (artículo 2292, Código Civil).

III. Pagar por mitad los gastos de escrituración.

Como ya lo establecimos, este compromiso es común al comprador y al vendedor y se haya consignado en el artículo 2263 del Código Civil vigente, y al analizar las obligaciones del vendedor apuntamos que se permite estipular que dicho pago lo efectúe por completo cualquiera de los contratantes.

3.6 INCUMPLIMIENTO.

Dentro de nuestro Código Civil, no se define lo que debe entenderse por incumplimiento; por su parte la doctrina jurídica utiliza el término

⁸⁵ DE PINA VARA, RAFAEL. op. cit. pág. 45.

indistintamente o bien, como sinónimo de rescisión.

Bajo estas disyuntivas y siguiendo los preceptos del lenguaje jurídico, habremos de establecer que el incumplimiento de una obligación es toda manifestación, que externamente constituye la voluntad de una de las partes, misma que se traduce en actos positivos o negativos de consecuencias de derecho.

Ahora bien, el incumplimiento de las obligaciones se encuentra regulado en nuestro Código Civil en el Capítulo I, del Título IV, del Libro Cuarto, artículos 2104 al 2118, de los cuales en términos generales se puede precisar lo siguiente:

Como lo veremos más adelante, el incumplimiento de una obligación en un contrato de compraventa, trae aparejada la facultad de cualquiera de las partes para exigir su rescisión o resolución en caso de utilizar la instancia jurisdiccional, se pueden demandar el pago de daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento. Si se utiliza la gestión extrajudicial, aunque se puede solicitar el pago de daños y perjuicios, se corre el riesgo de que estos no sean pagados.

Finalmente, consideramos que tanto en la doctrina jurídica, así como en nuestro sistema jurídico, el incumplimiento de la obligación es entendido como motivo de rescisión del contrato.

3.7 RESCISIÓN CON PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS EN FAVOR DEL VENDEDOR.

Para el maestro Rafael De Pina, la rescisión es el:

“Procedimiento dirigido a hacer ineficaz un contrato válidamente celebrado, obligatorio en condiciones normales, a causa de accidentes externos susceptibles de ocasionar un perjuicio económico a alguno de los contratantes o a sus acreedores.”⁸⁶

Como se desprende de la cita en comento, la rescisión de un recurso válido que nuestro derecho reconoce para solicitar ante el órgano jurisdiccional la ineficacia de un contrato; igualmente otorga la posibilidad de que mediante éste, se demanden los daños y perjuicios correspondientes.

El maestro Pallares, citado a Carnelutti,

“Define la rescisión como el acto mediante el cual se priva de eficacia a un acto precedente a causa de su injusticia. La rescisión supone que el acto es

⁸⁶ DE PINA VARA, RAFAEL. Diccionario de Derecho, op. cit. pág. 442.

válido esto es, que produce efectos legales, pero que es injusto intrínsecamente.”⁸⁷

Así entonces, la rescisión es aplicable en los negocios bilaterales y onerosos, en virtud de que una de las partes, por efecto negocio jurídico, ha sufrido una lesión patrimonial evidentemente desproporcionada a lo que el por su parte se obligó.

Ahora bien, el artículo 1949 de nuestro Código Civil preceptúa:

“Artículo 1949.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe”⁸⁸

De esto tenemos, que el incumplimiento de una de las partes da origen a la rescisión del contrato con prestaciones recíprocas, como puede ser la compraventa, requiriéndose tan solo la demora de uno de los contratantes, así, esta facultad, se encuentra implícita en los contratos bilaterales y es irrenunciable.

⁸⁷ CARNELUTTI, citado por, PALLARES, EDUARDO, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*. 22ª edición, Editorial Porrúa, México, 1996, pág. 713.

En concordancia directa con lo anterior, los artículos 2104, 2108, 2109 y 2110 de nuestro código sustantivo prescriben:

“Artículo 2104.- El que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes:

- I. Si la obligación fuere a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste;*
- II. Si la obligación no dependiere de plazo cierto, se observará lo dispuesto en la parte final del artículo 2080.*

El que contraviene una obligación de no hacer pagará daños y perjuicios por el solo hecho de la contravención.

Artículo 2108.- Se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación.

Artículo 2109.- Se reputa perjuicio la privación

⁸⁸ Código Civil para el Distrito Federal, op. cit. pág. 110.

de cualquiera ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Artículo 2110.- Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse.”⁸⁹

De estos artículos, podemos inferir lo siguiente:

Desde el vencimiento del plazo, el deudor que incumpla, incurre en mora. El retardo en el incumplimiento constituye la mora; para que ésta exista, se requiere que el cumplimiento de la obligación sea posible. Si no lo es, propiamente no habrá mora.

Si se ha fijado un plazo para el cumplimiento de la obligación y a su vencimiento el deudor no cumple, debe responder por los daños y perjuicios que se causen al acreedor por el simple retardo (daños y perjuicios moratorios) o por el total y absoluto incumplimiento (daños compensatorios).

Si la obligación es de dar y no se ha fijado plazo para su cumplimiento la responsabilidad del deudor comenzará a partir del trigésimo día siguiente a la

⁸⁹ *Ibíd.*, págs. 372 y 373.

interpelación que se haga al acreedor, judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos.

Dentro de estos supuestos, para el caso de que sea el deudor el que de motivo a la rescisión del contrato de compraventa, el vendedor, puede legalmente solicitar el pago de daños (deterioro, menoscabo, destrucción), de la cosa que sufra por causa del incumplimiento. Además, podrá pedir también el pago de perjuicios (ganancia lícita), que dejó de obtener por motivo del incumplimiento del deudor.

Finalmente, el maestro Sánchez Meda nos dice:

“Por regla general, sólo el contratante cumplidor con las obligaciones a su cargo puede pedir judicialmente, a su elección, o la resolución o el cumplimiento del contrato a la parte incumplida; pero por excepción puede optar a su conveniencia o por el cumplimiento o por la resolución de la compraventa en abonos el comprador en mora que ha pagado más de la tercera parte del precio o del número total de pagos convenidos y que ha sido demandado por el vendedor para exigirle la rescisión o el cumplimiento de tal compraventa (art. 71 Ley Federal de Protección al Consumidor), opción que

puede hacerse valer al contestar la demanda o en cualquier etapa del juicio, hasta antes de que se dicte sentencia, siempre que el enjuiciado, al ser demandado, haya pagado más de la tercera parte del adeudo vencido, según jurisprudencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte (Informe de la Corte de 1990, foja 893.) ”⁹⁰

Se debe hacer notar, que si existe resistencia por parte del deudor para ejecutar los actos relativos y consecuentes de la rescisión de un contrato, por ejemplo el devolver la cosa objeto del mismo, o incluso, la devolución de las cantidades recibidas por parte del acreedor, se tendrá la necesidad de acudir a los tribunales para que sea debidamente declarada la resolución.

3.8 RESCISIÓN CON PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS EN FAVOR DEL COMPRADOR.

Al igual que el anterior, la rescisión con pago de daños y perjuicios en favor del comprador, se sustenta en los artículos y comentarios del tema precedente, en tal virtud, solo haremos las siguientes precisiones.

La rescisión con pago de daños y perjuicios en favor del comprador, opera cuando éste ha cumplido con lo contratado y el vendedor por alguna cuestión imputable a él no cumple. Por ejemplo, en un contrato de

⁹⁰SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. op. cit. pág. 131.

compraventa de un automóvil el vendedor y comprador se ponen de acuerdo sobre el precio y la cosa, es decir, el automóvil, dentro del contrato se establece que con un pago inicial del 70% del valor total del auto, el vendedor se obliga a entregarlo pagando el comprador el restante 30% en tres mensualidades; el día de la firma, el comprador entrega el adelanto del 70% acordado y el vendedor aduciendo algún pretexto no entrega el vehículo, solicitando la comprador un lapso de 5 días para entregarlo; pasados los 5 días el vendedor cumple con la entrega del vehículo pero éste no es de las características signadas en el contrato, además de que presenta notorios desperfectos. Grosso modo, en este ejemplo se presentan los elementos legales para que el comprador pueda solicitar la rescisión del contrato de compraventa más el pago de daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del vendedor.

Así entonces, y como ya lo expusimos dependiendo de las características contractuales en la compraventa, tanto el deudor como el acreedor, tienen posibilidad jurídica de rescindir el contrato y hacer reclamo de daños y perjuicios.

CAPÍTULO 4

ANÁLISIS JURÍDICO DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

4.1 GENERALIDADES.

Como lo hemos dejado asentado en el desarrollo de nuestro trabajo de investigación, muchos son los artículos que inciden de manera directa en la relación contractual de la compraventa, asimismo, la doctrina jurídica es copiosa y variada. En tal virtud, y a efecto de concluir nuestro trabajo de investigación, corresponde ahora establecer los aspectos centrales de la rescisión del contrato de compraventa, en dos de sus ricas y variadas formas que en la actualidad, son motivo de gran utilización por la sociedad, y que, por lo mismo, representan constantes controversias judiciales en nuestros órganos jurisdiccionales.

Ahora bien, conviene precisar que dentro del estudio del presente capítulo, habremos de considerar a la rescisión como la facultad de cualquiera de las partes, de solicitar su terminación o resolución, en virtud del incumplimiento contractual de la otra parte.

Tal decisión, obedece a que consideramos que al no existir un criterio definido en nuestra doctrina ni en nuestro sistema jurídico, por cuanto a la correcta interpretación del término *rescindir*, utilizándose indistintamente

para referirse a la terminación o cesación de sus efectos por incumplimiento, nos obliga a su estudio, dados los diversos usos prácticos que en la actualidad se le reconocen.

4.2 CONCEPTOS.

Por lo que respecta a su origen, la palabra rescisión proviene de la voz latina “*rescissum*”, que significa acción y efecto de romper o dividir.

Así entonces, consideramos importante hacer mención a lo que contemplaba el Derecho Romano, en materia de rescisión.

Podemos precisar que en la época Romana, no existía ninguna defensa para el vendedor, ya que éste solo podría exigir el cumplimiento de la obligación, quedando en peligro de esta manera sus intereses.

Así, con el paso del tiempo, se introdujo la Ley Comisoria, la cual en la compraventa concedió al vendedor la facultad de resolverla ante el incumplimiento del comprador, dando nacimiento al pacto comisorio cuyas características eran las siguientes:

- a) Solo se otorgaba al vendedor.
- b) Solo se daba para el contrato de compraventa.
- c) No requería la declaración judicial, operaba “*ipso jure*” por

voluntad del vendedor.

De lo que podemos inferir, que la rescisión del contrato resultó como consecuencia del incumplimiento por una de las partes, significándose una defensa para el vendedor.

En la actualidad, algunos autores definen a la rescisión como:

*“El acto por el cual un persona mediante la concurrencia de una causa jurídicamente eficiente, ya legal, ya contractual, rompe un vínculo de derecho válidamente contraído e impide que ésta surta o siga surtiendo efectos normales derivados de su naturaleza y existencia.”*⁹¹

El maestro Ramón Sánchez Medal, nos dice:

*“Que es la manera de poner fin a una relación obligatoria, nacida de un contrato, siempre que éste no se haya ejecutado en su integridad.”*⁹²

Por su parte, el maestro Gutiérrez González, apunta:

⁹¹ *Diccionario Enciclopédico Uteha*. Tomo VIII, pág. 1202.

“El acto jurídico unilateral por el cual se le pone fin, salvo que la Ley lo prohíba, de pleno derecho “ipso jure”, sin necesidad de declaración judicial, a otro acto bilateral plenamente válido por incumplimiento culpable en éste, atribuible a una de las partes.” ⁹³

De las citas en comento, podemos establecer que contienen sobre la rescisión, ideas similares, pero se observa que la tercera contempla que la rescisión opera de pleno derecho, al establecer que la rescisión es la manera de poner fin de pleno derecho o “*ipso jure*” sin declaración judicial a un acto jurídico bilateral; esta forma de resolver el contrato, se expondrá más adelante; independientemente de esto y partiendo de ellas, podemos ver que ambas se basan en el incumplimiento de las obligaciones por parte de cualquiera de los contratantes, es decir, ese incumplimiento da lugar a que la parte que saliera perjudicada tenga derecho a rescindir el contrato, ya que la resolución del contrato sólo podrá pedirla la parte que ha cumplido con su obligación, no así la que ha dejado de cumplirla, es decir, basta que se de el incumplimiento para poder ejercer la acción resolutoria sin ser indispensable que se haya sufrido un perjuicio pecuniario.

⁹² SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. *La Resolución de los Contratos por Incumplimiento*. Editorial Porrúa, México, 1984, pág. 68.

4.3 RESCISIÓN DE CONTRATOS DE COMPRAVENTAS LISAS Y LLANAS.

Nuestro Código Civil, vigente, para el Distrito Federal en su artículo 1949, establece:

“Artículo 1949.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.”⁹⁴

Del artículo en cita, tenemos que el vendedor puede optar por exigir el cumplimiento de la obligación a resolver el contrato, es decir, se le otorgan dos defensas diferentes, pudiendo ejercitar su acción de resolución después de

⁹³ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, ERNESTO. op. cit. pág. 519.

⁹⁴ Código Civil para el Distrito Federal, op. cit. pág. 349.

haber intentado exigir el cumplimiento de la obligación, cuando éste hubiere resultado imposible sin poder ser a la inversa ya que el operar la resolución queda roto el vínculo contractual entre ambas partes.

Con lo que, al hablar de obligaciones recíprocas, nos debemos ubicar en aquellas relaciones contractuales, donde existe una prestación y una contraprestación, ya que como lo establece el maestro Ramón Sánchez Medal:

“La obligación de una de las partes permanece ligada a la persistencia de la obligación correspondiente a la otra parte, así como al cumplimiento de la misma.”⁹⁵

Dentro de este contexto, a la rescisión también se le ha querido equiparar a una condición resolutoria, dado que ambas producen efectos similares como lo es la extinción del contrato; tal concepción es criticable, dada la naturaleza misma de la condición resolutoria, en virtud de que ésta, es un acontecimiento futuro e incierto, que cuando cumplida resuelve la obligación, volviendo las cosas al estado que tenían, como si esa obligación no hubiere existido. Ahora bien, la rescisión por incumplimiento contenida en el artículo 1949 del Código Civil vigente, no puede estimarse como una condición en sentido técnico, ya que el hecho ilícito que ahí se menciona depende de la voluntad del que incumple o de hechos ajenos al contrato y por lo mismo, falta el elemento

incertidumbre, porque cuando una de las partes no desea cumplir su obligación no puede decirse que hay incertidumbre, pues ella a su arbitrio puede decidir o no, que se lleven a cabo las obligaciones convenidas.

Ahora bien, no se debe confundir la condición resolutoria con la rescisión (pacto comisorio), porque en la condición resolutoria desde que ésta se cumple la obligación para ambas partes queda como no nacida y produce sus efectos “*ipso jure*”, es decir, se resuelve automáticamente; en cambio en la rescisión a pesar de que se cumpla la supuesta condición del incumplimiento, la obligación no se resuelve hasta que lo quiera la parte que ha estipulado dicha condición y aún se conservará si prefiere mantenerla, no obstante la voluntad contraria de la otra parte.

Así entonces, respecto al pacto comisorio (rescisión y condición resolutoria, nos podemos dar cuenta que son figuras similares que pueden llegar a confundirse, en tal virtud, cabe mencionar algunas diferencias importantes sobre ellas para poder tener un concepto más amplio que nos permita adoptar un mayor criterio y estar en posibilidad de poder ubicarlas en el ámbito jurídico.

- a) En el pacto comisorio, la resolución depende de la voluntad de la parte cumplidora, es decir, es facultativa, y puede incluso desecharla y optar por exigir el cumplimiento; mientras que en la condición

⁹⁵ SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. op. cit. pág. 98.

resolutoria, cualquiera de las partes no puede prevalecer de ella y la resolución de la obligación no depende de la voluntad de las partes, sino que ella se produce por ministerio de Ley, ya que opera aún sin el consentimiento de las partes.

- b) Para que se genere la rescisión, es necesaria la manifestación de voluntad del titular de la facultad resolutoria dirigida a producir tales efectos; y en la condición resolutoria sale sobrando esa manifestación de voluntad, pues opera ella por ministerio de ley, y si por alguna causa se tuviera que recurrir a los tribunales, sería tan sólo para lograr la restitución de lo que deben devolverse las partes por virtud de los efectos retroactivos de la condición resolutoria.
- c) En el pacto comisorio, la parte que ha ejercitado la acción resolutoria, puede renunciar a ella o desistirse hasta antes de que se dicte sentencia en el juicio; en cambio en la condición resolutoria, sólo por acuerdo de las partes podrá renunciarse a los efectos producidos por ella.
- d) La condición resolutoria, presupone un acontecimiento incierto del cual dependerá la extinción del contrato, no así en el pacto comisorio, ya que en éste, la facultad de rescindir el contrato deriva de un incumplimiento por una de las partes, del que no puede decirse que sea un acontecimiento incierto, pues depende de la voluntad de ellas.

Como se ha visto en el pacto comisorio, la manifestación de la voluntad para dar por rescindido el contrato es indispensable para que la resolución pueda surtir sus efectos, en cambio en la condición resolutoria, ésta opera de pleno derecho y surte sus efectos sin que se haya expresado la voluntad de hacerlo.

Finalmente, podemos establecer que nuestro Código Civil, al hablar de rescisión, no la considera como condición resolutoria tácita, sino sólo como un derecho para rescindir el contrato que puede hacer valer la parte que ha salido perjudicada ante el incumplimiento de la otra parte, extendiéndose ese derecho a todos los contratos sinalagmáticos o de obligaciones recíprocas para lo cual se establecieron las diferencias que existen entre la rescisión y la condición resolutoria.

4.3.1 EN ABONOS.

Como ya lo hemos expuesto, el incumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de compraventa en abonos, puede tener como origen causas imputables al deudor o bien causas ajenas a él, que pueden determinar la extinción de la relación contractual o bien se transforme el objeto de la obligación en una prestación por la indemnización por daños y perjuicios motivados por la falta de cumplimiento. En el segundo caso, puede suceder que la cosa materia del contrato, se destruya por caso fortuito o fuerza mayor, es decir, que exista entonces una imposibilidad física para el cumplimiento, sin

que se traduzca en un acto culposo del deudor, que pudiera generar en caso contrario, la obligación de resarcir el daño.

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

- I. La acción de cumplimiento del contrato, por el cual se puede exigir el pago del precio, los gastos que ha ocasionado el contrato, los intereses legales, y una indemnización de daños y perjuicios por el incumplimiento temporal.

En este supuesto, se trata de una acción, muy usual en las relaciones jurídicas que origina la compraventa, pues en las enajenaciones el vendedor opta por exigir el cumplimiento del contrato de acuerdo con el artículo 1949 del Código Civil vigente que a la letra dice:

“Artículo 1949.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos.

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

Además, el artículo en comento, estipula que se podrá exigir los daños y perjuicios, asimismo, el artículo 2296 del propio ordenamiento legal, en su fracción III, faculta al vendedor a reclamar los intereses moratorios con arreglo a los artículos 2104 y 2105 del Código en cita; es decir, si se hubiere señalado un plazo para el pago del precio, corriendo los intereses a partir del vencimiento del mismo.

- II. La acción rescisoria, en los contratos sinalagmáticos en donde ambos contratantes están recíprocamente obligados, puede cada uno de ellos cuando la otra parte no cumpla con lo estipulado, optar por exigir el cumplimiento de las prestaciones, o bien, solicitar la resolución del vínculo contractual entre las autoridades competentes.

De lo que podemos inducir, que si la causa que da nacimiento a la acción rescisoria es la falta de pago del precio, el vendedor podrá pedir la rescisión del contrato con objeto de que se restituyan las prestaciones que se han dado las partes. En nuestra legislación, la cláusula rescisoria está inserta en todos los contratos bilaterales tácitamente, se tiene sobreentendida, pero para que surta efectos con respecto a terceros, es necesario que se reúnan dos requisitos: que se estipule expresamente el pacto comisorio en el contrato a fin de que los

terceros se enteren de que el vendedor en caso de no pagarse el precio convenido, podrá exigirse la rescisión del contrato; además es indispensable que se inscriba debidamente en el Registro Público, porque es la forma efectiva de darle publicidad.

En cuanto a la rescisión de la compraventa en abonos, en particular está sujeta a diversas reglas las cuales se establecen en el artículo 2310 del Código Civil, que a la letra preceptúa:

“Artículo 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 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 en el Registro*

Público.

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.”*

96

Por lo que respecta al artículo 2310, nos dice que “la venta que se haga facultando al comprador a pagar el precio en abonos se sujetará a las reglas siguientes”, y al mencionar dichas reglas nos dice que en la “venta de inmuebles” puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionaría la rescisión del contrato”, con esto nos podemos dar cuenta que ésta es una peculiaridad de la venta en abonos, es decir, primero el legislador otorgó la facultad de rescindir el contrato por la falta de pago del precio y en esta modalidad vio la posibilidad de pactarlo en el contrato, debiéndose inscribir dicha cláusula en el Registro Público para que pueda surtir efectos contra terceros.

Finalmente el maestro Aguilar Carbajal, a este respecto nos dice:

“El Código realmente siempre ha tratado de proteger al vendedor, aún cuando con este tipo de

venta se le da mayor facilidad al comprador para adquirir bienes, sin embargo, al inscribirse la cláusula rescisoria, se está protegiendo más al vendedor que al adquirente de buena fe.”⁹⁷

4.3.2 EN PLAZOS.

Muy similar a la compraventa en abonos, al grado de que algunos autores e incluso nuestro Código Civil, la considera como sinónimo, la compraventa en plazos la podemos estudiar de la siguiente manera:

Escriche indica:

“Plazo.- Es el espacio de tiempo que se concede al deudor para satisfacer a su obligación; puede ser determinado o indeterminado: Es determinado cuando se fija un día cierto y es indeterminado cuando se designa un acontecimiento futuro cuyo día se ignora; también puede ser expreso o tácito, según se indique en la convención, o que resulte necesariamente de ella.” El plazo se diferencia de la condición, en que ésta suspende la obligación y aquel

⁹⁶ *Código Civil para el Distrito Federal*, op. cit. pág. 402.

⁹⁷ AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO. *Contratos Civiles*. Editorial Hagtane, México, 1969, pág. 106.

no hace más que retardar su cumplimiento. Lo que se debe a plazo no puede exigirse antes de su vencimiento; pero si el deudor pagare alguna cosa con anticipación, no podrá ya repetirla, pues pagó lo que realmente debía, siendo cierto que el plazo ha de llegar; lo que no sucede en los que se debe bajo condición, porque como ésta es incierta por su naturaleza, nada se debe hasta que se cumpla. El plazo se presume estipulado a favor del deudor, a no ser que de la estipulación o circunstancias resulte que se ha convenido también a favor del acreedor. De aquí, parece seguirse que como cada cual puede renunciar su derecho, tendrá el deudor la facultad de pagar antes del vencimiento, a no ser que el acreedor tenga interés en no recibir el pago hasta que llegue el plazo.”⁹⁸

En este contexto, se puede definir al contrato de compraventa a plazos como el que se hace consistir en que una persona llamada vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, a otra llamada comprador quien se obliga a pagar por ello un precio, el cual se cubrirá en partidas periódicas previamente determinadas por las partes.

⁹⁸ ESCRICHE, JOAQUÍN. *Diccionario Razonado de la Legislación y Jurisprudencia*. pág. 1351.

Como ya lo mencionamos, al estar considerada tanto por la doctrina, como por nuestro sistema jurídico con las mismas características de la compraventa en abonos, finalizaremos estableciendo que, en principio la venta a plazos transfiere el dominio de la cosa, sin embargo, es usual que este tipo de compraventa se pacte con reserva de dominio, en la cual el vendedor se reserva la propiedad de la cosa, hasta en tanto no le haya sido pagado el precio. Dicha estipulación, debe ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos contra terceros, siempre y cuando se trate de bienes inmuebles o muebles que se puedan identificar.

También usualmente se adiciona esta compraventa con el pacto comisorio para que en el caso de un incumplimiento por alguna de las partes opere la rescisión del contrato.

De cualquier modo, aunque no se quiera desconfiar de la parte compradora, no está demás el incluir las modalidades, condiciones o pactos necesarios que permitan asegurar el obtener los fines propios del contrato celebrado, o en su caso el poder restituir las prestaciones pagadas sin menores contratiempos.

Las reglas aplicables a la compraventa en abonos o a plazos, según la denominación que se les de, son:

Primero.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de

pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato, esto, mediante la inclusión del pacto comisorio ya mencionado.

La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trate, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público, según se desprende de la fracción I, del artículo 2310 del Código Civil.

Segundo.- Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse indubitablemente, podrá también pactarse la cláusula rescisoria, la cual surtirá efectos contra tercero que haya adquirido los bienes, si se inscribió en el Registro Público.

Tercero.- Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, y que por lo mismo, su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta del pago del precio, pero esta cláusula no surtirá efectos contra terceros de buena fe que hubiere adquirido los bienes.

Se puede notar, que para que la rescisión produzca efectos contra terceros, se requiere que haya convenido el pacto comisorio en forma expresa y que el mismo se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad como se establece en el artículo 3007 del Código Civil vigente.

4.3.3 CON RESERVA DE DOMINIO.

Cuando se estudió esta modalidad del contrato de compraventa, se estableció que consiste, en que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta que el comprador pague totalmente su precio, dicha modalidad está regulada por el artículo 2312 del Código Civil.

Como se puede observar, la venta con reserva de dominio está sujeta a la transmisión de la propiedad de la cosa, hasta que se cumpla una condición, consistente en que el comprador haga el pago de la totalidad del precio. De lo que se deduce, que si el comprador no cumple con esa condición, no se transfiere la propiedad de la cosa. En la venta con reserva de dominio, para que surta efecto respecto a tercero, es necesario que el contrato se inscriba en el Registro Público, y éste sólo se puede hacer cuando se trate de bienes inmuebles o bienes muebles plenamente identificables, ya que tratándose de muebles que no pueden identificarse plenamente, este contrato solo surtirá efectos entre las partes.

Asimismo, en la compraventa con reserva de dominio, la falta de pago del precio trae como consecuencia la rescisión del contrato, y la situación de que el tiempo de posesión se considerará como arrendamiento, teniendo el comprador que pagar una renta por el uso de la cosa, además de pagar una indemnización por el deterioro que ésta haya sufrido.

4.4 JURISPRUDENCIA APLICADA.

CONTRATO DE COMPRAVENTA REQUISITOS PARA RESCINDIR EL.

Los contratos de compraventa se perfeccionan y son obligatorios para las partes cuando se ha convenido en la cosa objeto del contrato y su precio, aún cuando aquella no se hubiere entregado ni el segundo satisfecho; ahora bien, para que aquellos puedan ser rescindidos, se requiere de declaración judicial, pues es menester que las partes contratantes convengan entre sí tal situación, para que se pueda establecer el mutuo consentimiento para rescindir entre tal circunstancia, si en autos del juicio natural, no obra circunstancia alguna de que los terceros perjudicados expresaran su aprobación de dar por rescindido un contrato de compraventa, ni la declaratoria de una autoridad judicial que así lo determine, lógico es que las partes que intervinieron en su celebración, se encuentran obligadas a dar cumplimiento a éste, pues no debe de quedar al arbitrio de uno de los contratantes la rescisión de lo pactado.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO DISTRITO.

*Amparo directo 62/96. Roberto Matadamas Hernández.-
29 de febrero de 1996. - Unanimidad de votos.- Ponente
José Fernando Suárez Correa.- Secretario: Gabriel Costilla
Hernández.*

En esta tesis se nos expone que para que puedan ser rescindidos los contratos de compraventa, se requiere de declaración judicial, tal es el caso que para que se pueda llevar a cabo el acto jurídico, ambas partes lo pactan al iniciarse dicho contrato.

COMPRAVENTA A PLAZOS MORA EN EL PAGO.

Si el comprador realiza la consignación del pago del saldo del precio pactado en un contrato de compraventa, al contestar la demanda que sobre la rescisión interpuso en su contra el vendedor, es evidente que el pago no se hizo en las fechas convenidas, y el retardo injustificado por parte del comprador de pagar la cantidad faltante del contrato de compraventa faculta al vendedor para demandar la rescisión del contrato por incumplimiento, porque vencido el plazo pactado, el juzgador no puede concederle al comprador un nuevo plazo para verificar el pago, porque la ley no puede permitir que se sustituya en lugar del vendedor para darle vida al contrato de manera diferente a la pactada, contra su voluntad y contra perjuicio de intereses, ya que los tribunales están instituidos para prestar el apoyo de su autoridad a los Derechos de los ciudadanos nacidos de los contratos que celebra, teniendo como una ley de observancia inexcusable, la voluntad de ellos expresada libremente en esos contratos.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 282/ 92. Cayetana Gutiérrez Sánchez 29 de septiembre de 1992. Ponente Miguel Angel Morales Hernández. Secretario: Miguel Ávalos Mendoza.

Con lo expuesto en esta tesis, podemos establecer que en un contrato de compraventa ya celebrado, de ninguna manera pueden las partes modificarlo, en virtud de que los derechos y obligaciones que en el se establecen son irrenunciables, por lo tanto, la tesis en comento preceptúa que el vendedor está facultado de pedir la rescisión del contrato por mora en el pago, aunque el comprador pague el precio posteriormente, toda vez que no lo realizó en la fecha convenida.

**CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS.
LUGAR DE PAGO EN CASO DE QUE NO SE
SEÑALE EN AQUEL PARA EL CASO DE
MORA.**

Una correcta interpelación de los artículos 2015 a 2017, 2226 y 2227 del Código Civil del estado de Veracruz (similares en su texto a los diversos 2082 al 2084, 2293 y 2294 del Código Civil del Distrito Federal) permite concluir que cuando en un contrato de compraventa no se señale lugar donde deba efectuarse el pago del saldo del precio de dicha operación, el mismo debe de hacerse en el lugar en que la cosa se entregó, ósea, en el lugar en que se encuentra ubicado el inmueble objeto de a compraventa que

corresponde al domicilio del deudor, ya que el invocado artículo 2015 establece que por regla general el cobro debe de hacerse en el domicilio de este último, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprende de las circunstancias, dé la naturaleza de las obligaciones o de la ley, de tal modo que para que prospere la acción de la rescisión de un contrato de compraventa por falta de cumplimiento en el pago, es menester que el vendedor, requiera judicialmente o extrajudicialmente al comprador de dicho pago en el citado domicilio y que este se niegue a hacerlo y de no producirse está hipótesis, es evidente que el propio comprador no puede incurrir en mora.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 1251/88 Ernesto Nolasco Guzmán. 14 de junio de 1989. unanimidad de votos. Ponente: Eliel E. Fitte García. Secretario: Pedro Pablo Hernández Lobato.

Con lo preceptuado en esta tesis, nos damos cuenta de que para que pueda producirse la rescisión del contrato por parte del vendedor cuando no se señaló lugar de pago, es necesario que se le hayan requerido los pagos al comprador, de alguna u otra manera si el comprador incurre en mora y no se le solicita en su domicilio el pago, no procede la rescisión del contrato de acuerdo al artículo 2015.

COMPRAVENTA A PLAZOS EFECTOS DE LA MORA EN EL PAGO.

Si las partes celebraron un contrato, el comprador entró en posesión de la cosa y pagó parte del precio, y se convino en que el saldo sería pagado en determinada fecha, el primero tiene derecho a pedir que se otorgue la escritura en forma legal, mediante el pago del saldo, y el vendedor está obligado a otorgarla, y solo tiene derecho, si hubo mora por parte del comprador para pagar el saldo al recibir los intereses correspondientes a éste, pero no ésta legitimado para pedir la rescisión del contrato; en otras palabras, cuando el comprador reclama el otorgamiento de la escritura y exhibe el saldo del precio, prospera la acción del comprador y si el vendedor pretende ejercitar la acción de rescisión del contrato de compraventa, no estaría legitimado para ello, por el contrario, si en un caso el comprador no exhibe el saldo del precio, menos puede demandar el otorgamiento de la escritura, y, como consecuencia, el vendedor si puede demandar la rescisión.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 719/90 María Inés Martínez 27 de febrero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente. Raúl Solís Solís Secretario: Joel Sierra Palacios.

Amparo directo 193/90 María Susana Alvarez Coleman y Alberto González Ramírez. 20 de abril de 1990 Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Pérez González Secretario Nicolás Castillo Martínez.

Amparo Directo 75/90 Juan Martínez Maya. 19 de febrero de 1990. Unanimidad de votos Ponente: José Luis Caballero Cárdenas Secretaria Graciela M. Landa Durán. Octava época Tomo V Segunda parte-1, página 132

En esta tesis nos podemos dar cuenta que cuando el comprador ha realizado parte del pago del precio, éste tendrá derecho de reclamar el otorgamiento de la escritura, previo pago del saldo pero en caso contrario si el comprador no exhibió el precio pactado el vendedor tendrá derecho a reclamar la rescisión del contrato.

COMPRAVENTA EN ABONOS, RESCISIÓN DEL CONTRATO EN CASO DE RESTITUCIÓN MUTUA DE LAS PRESTACIONES LE ES APLICABLE EL ARTICULO 28 DE LA LEY DE PROTECCION DEL CONSUMIDOR.

En caso de restitución de las prestaciones, cuando se hubiese rescindido un contrato de compraventa a plazos de bienes inmuebles entre proveedor y consumidor no es aplicable el artículo 2311 del Código Civil, si no la Ley Federal de Protección al Consumidor, disposición legal que también es de orden público, al tenor de lo establecido en el artículo 1º de este cuerpo de leyes que será aplicable cualesquiera que sean las disposiciones establecidas por otras leyes, costumbres, practicas, usos o estipulaciones contractuales en contrario. Conforme con dicho precepto, el vendedor que hubiere entregado la cosa

tendrá derecho a exigir por el uso de ella el pago de un alquiler o renta y de una indemnización por el deterioro que hubiere sufrido. El alquiler, renta o indemnización serán fijadas voluntaria o a falta de acuerdo, por peritos designados administrativamente, de someterse en el caso al la Procuraduría Federal del Consumidor. El comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses de la cantidad que entregó, computados conforme a la misma tasa con que se pagaron. Cualquier estipulación, costumbre, práctica o uso en contrario, serán ilícitos y no producirán efecto legal alguno. En consecuencia de acuerdo con lo considerado, la restitución de las prestaciones que se hubieren hecho las partes, deberán hacerse en relación con el vendedor, en los términos de lo pactado en el contrato y respecto del comprador, de acuerdo con lo previsto de orden público.

TERCERO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparó directo 6521/90. Antonia Silva de Baeza. 24 de enero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente : José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

A este respecto, podemos manifestar que la tesis en comento, permite que en substitución del artículo 2311 del Código Civil para el distrito federal vigente, se pueda aplicar La Ley General de Protección al Consumidor por lo tanto debemos de considerarla como una ley de carácter público, ya que

cuando hablamos de compraventa en abonos y se produce la rescisión del contrato aún cuando ambas partes se hubieren restituido mutuamente las prestaciones es aplicable en este caso el artículo 28 de la ley Federal de Protección al Consumidor.

COMPRAVENTA A PLAZOS EFECTOS DE LA MORA EN EL PAGO.

La tercera sala de la suprema corte de Justicia de la Nación ha sostenido que al celebrarse el contrato de compraventa, en donde el adquirente tomo posesión de la cosa y pagó parte del precio, pero convino en cubrir el saldo en determinada fecha, tiene derecho a pedir el otorgamiento de la escritura en forma legal, previa liquidación de adeudo y el vendedor está obligado a otorgarla, salvo en el caso de mora, el cual tiene derecho a recibir los intereses correspondientes, sin embargo, la misma sala ha considerado aplicable tal criterio cuando el comprador exhibió el débito acordado, pero si no lo cubre, el vendedor está en aptitud de exigir la rescisión del contrato.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 549/90 Rosa María Elena Ramírez. 21 de junio de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Salvador Bravo Gómez. Secretario: Jaime Arturo Cuayahuitl Orozco.

Esta tesis se refiere a la mora en el pago cuando se cubre parte del precio de la cosa y se toma posesión de ella, si se pago en la manera en la que se había estipulado, el comprador podrá pedir el otorgamiento de la escritura legal, pero si no se cumple con lo estipulado y se incurre en mora, el vendedor tendrá derecho a pedir la rescisión del contrato.

COMPRAVENTA A PLAZOS. ACCION DE RESCISIÓN EN LA , SE EXTINGUE POR LA ACEPTACIÓN DE UN PAGO FUERA DE TÉRMINO.

La acción de rescisión de un contrato de compraventa a plazos, basada en falta de pago oportuno, se extingue por la aceptación fuera de término establecido de un abono al precio de la misma, toda vez que eso da lugar a una modificación al lapso en que debería de recibirse el pago tal correspondiente.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3246/94 José Jacobo Díaz Romero. 24 de junio de 1994. Unanimidad de votos. Ponente Enrique R. García Vasco. Secretario: Rogelio Saldaña Hernández.

Esta tesis nos da lugar a pensar que puede haber modificación en el contrato ya establecido, sin embargo esto solo es válido cuando se produce la aceptación fuera de término de uno de los pagos por parte del vendedor.

**COMPRAVENTA. RESCISION DEL
CONTRATO IMPROCEDENTE, POR
INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES
SIMULTANEAS.**

El Código Civil para el Distrito Federal en sus artículos 2078, primer párrafo y 2079, comprendidos dentro del capítulo referente a los efectos de las obligaciones entre las partes y 2255, relativo al contrato de compraventa en particular, disponen respectivamente que el pago debe de hacerse del modo que se hubiera pactado, en el tiempo designado en el contrato, exepituándose aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa, y que el comprador debe de pagar el precio en los términos y plazos convenidos; por lo tanto, si las partes contratantes pactaron que el pago del saldo, el otorgamiento y firma de escritura de compraventa respectiva y la entrega del propio bien raíz libre de todo gravamen lo harían en la misma fecha, tales obligaciones revelan que los contratantes convinieron prestaciones de cumplimiento simultáneo. Consecuentemente, el vendedor solo podría exigir la rescisión del contrato de compraventa por falta de pago, siempre y cuando a su vez hubiere liberado al inmueble del gravamen que reportaba y se encontraba dispuesto a cumplir con las referidas obligaciones a su cargo que se pactó en forma simultánea, lo cual no hizo y, por lo tanto, la acción de rescisión es improcedente.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4633/90. Fernando H. Coello. 28 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente José Luis Caballero Cárdenas. Secretario: Alejandro Javier Pizaña Nila.

Amparo directo 3575/ 88 Roberto López Martínez. 24 de noviembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Amado Lemus Quintero.

Octava época, Tomo II. Segunda Part, -1, páginas 177-178.

En esta tesis, se nos expone que cuando el inmueble no se encuentra libre de todo gravamen, y se está pidiendo la rescisión por falta de pago, es improcedente esta misma. En virtud de la carga o gravamen que pesa sobre el bien.

COMPRAVENTA EN ABONOS. RESCISIÓN NULIDAD DE LA PENA CONVENCIONAL.

Es cierto que conforme a lo dispuesto por el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito federal, los contratantes pueden estipular cierta prestación como pena para el caso de alguna obligación no se cumpla de la manera convenida, así como tal disposición por ser de carácter genérico, puede, en general, referirse y aplicarse a cualquier clase de contrato; pero también lo que es el pago de una pena

pactada en cualquier contrato es procedente, siempre que no exista una norma específica que lo limite o excluya, como ocurre en la compraventa en abonos, pues respecto a la rescisión de ésta, el artículo 2311 del citado ordenamiento establece que si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben de restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir al comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán los peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa, que el comprador haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó, Disponiendo finalmente que las condiciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas. Acorde a lo anterior, el juzgador tiene atribuciones para analizar si una cláusula penal impone obligaciones más onerosas que las expresadas en el numeral 2311 mencionado, de tal manera que si estas superan a las que pudieran obtener por el vendedor y deberá cubrir la compradora conforme a las reglas de restitución de tal disposición, debe declarar la nulidad de la pena como convención más onerosa, sin importar que la cláusula penal no supere el monto del adeudo principal, pues lo esencial es que no exceda de las prestaciones a que se refiere dicho precepto.

*QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA
CIVIL DE PRIMER CIRCUITO.*

*Amparo directo 7045/95. Constructora e inmobiliaria
Olpeja H.W. S.A de C.V. 18 de enero de 1996.
Unanimidad de votos. Ponente: José Nabor González
Ruiz Secretaria: Ana Bertha González Domínguez.*

Esta tesis nos habla de que la compraventa en abonos a pesar de que en el ordenamiento 2311 se establece que las partes deben de restituirse las prestaciones que se hubieren hecho y no establece más cláusula penal que la que preceptúa dicho artículo, la nulidad de la pena debe declararse como convención onerosa y está no deberá exceder de las prestaciones a que se refiere el precepto.

CAPÍTULO 5

PROPUESTAS DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 2252 Y 2255 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL .

Después de haber realizado este breve estudio acerca de la compraventa y algunas de sus modalidades más frecuentes, realizaremos a continuación las propuestas de reforma que derivadas del presente trabajo de investigación, consideramos se requieren a efecto de actualizar su marco normativo, atendiendo a los usos contractuales que hoy en día se verifican a mayor escala dentro de nuestra sociedad.

5.1 CRÍTICA DE LOS ARTÍCULOS RELACIONADOS .

Como sabemos, el contrato en sentido lato, es un acto jurídico bilateral, en virtud del cual, mediante el acuerdo de voluntades dos o más personas crean, modifican o transmiten derechos y obligaciones.

En tal virtud, el contrato como todo acto jurídico, debe reunir para ser existente los elementos preceptuados dentro del artículo 1794 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, y que a la letra son:

Artículo 1794.- Para la existencia del contrato se requiere:

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

Así entonces, el consentimiento se da cuando existe el concurso de voluntades de dos o más sujetos, implicando la manifestación de dos o más voluntades, situación ésta que no es del todo suficiente, por lo tanto, es necesario además, que concuerden.

Por lo que respecta al objeto, que puede ser materia del contrato, podemos precisar que la doctrina ha distinguido entre objeto directo del contrato y objeto indirecto, por lo que respecta a aquél, *es la creación o transmisión de derechos y obligaciones*, por lo que atañe a éste, *es el contenido de la obligación que se constituye en virtud de dicho contrato.*

Además de estos elementos de existencia, es necesario que se den ciertos requisitos o presupuestos de validez para que el contrato produzca normalmente todos sus efectos jurídicos y no pueda ser invalidado. En este sentido, se encuentran regulados en el artículo 1795 del Código Civil vigente, a saber:

Artículo 1795.- El contrato puede ser invalidado:

- I. Por incapacidad legal de las partes o de una*

de ellas;

- II. Por vicios del consentimiento;*
- III. Porque su objeto o su motivo o fin sea ilícito.*
- IV. Porque el consentimiento no se halla manifestado en la forma que la ley establece.*

A este respecto, cabe manifestar que los requisitos transcritos anteriormente se encuentran manifestados en sentido negativo. Así entonces, por lo que respecta a la capacidad legal debemos de entender la capacidad de ejercicio de éstas, teniendo que tomar en cuenta a las personas que se encuentran imposibilitadas para contratar y que están reguladas en el artículo 450 del ordenamiento en comento. La ausencia de vicios, son el error, la violencia y el dolo según se desprende del artículo 1812 del Código en cita. Por cuanto hace a la licitud del objeto, el motivo o el fin del contrato, podemos manifestar que la ilicitud es lo contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres, o bien, al incumplimiento de una determinada forma cuando la ley así lo exija.

Dentro de este contexto, tenemos que la ausencia de estos requisitos producirá la nulidad absoluta o relativa según sean aplicables los artículos 2225 y 2228 del Código Civil para el Distrito Federal vigente.

Ahora bien, para el caso concreto de nuestro tema de investigación, la compraventa es un contrato por medio del cual uno de los contratantes denominado vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la

titularidad de un derecho a otro, denominado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero. En tal virtud, es un contrato traslativo de dominio, clasificado como:

- a) *Bilateral*.- En virtud de que crea obligaciones para ambas partes.
- b) *Generalmente conmutativo*.- En virtud de que es posible fijar el monto de la ganancia o pérdida desde el momento de su celebración, exceptuando los supuestos contenidos en los artículos 2792 y 2793 de nuestro Código sustantivo en la materia.
- c) *Oneroso*.- En virtud de que representa provechos o ventajas y gravámenes o cargas recíprocas.
- d) *Típico*.- En virtud de que se encuentra reglamentado en la ley.
- e) *Consensual*.- Cuando se trata de muebles; y
- f) *Formal*.- Cuando recae sobre inmuebles.

Dentro de este orden de ideas, y como se desprende del título del presente trabajo de investigación, el objetivo principal, consiste en realizar un análisis jurídico de la rescisión del contrato de compraventa, tomando en cuenta los efectos y consecuencias legales que en la vida práctica trae aparejado el ejercicio de este derecho para aquellas personas que en los múltiples actos de su vida se ven inmersos en relaciones contractuales, mismas que en muchos de los casos dejan de lado los presupuestos legales reconocidos por nuestro

sistema jurídico para los contratos.

Parte importante en la inquietud de desarrollar el presente estudio, se deriva de que en nuestra vida jurídica práctica, los juzgados civiles se ven saturados de demandas de rescisión contractual y de las cuáles desde nuestro particular punto de vista, se denota claramente que la parte vendedora utilizando técnicas y argumentos poco claros y en ocasiones totalmente fuera de los lineamientos de manifestación expresa de la voluntad, envuelven o sorprenden a la parte compradora, celebrando contratos de compraventa con notorio perjuicio económico para la que compra.

No es el caso que pretendamos ser parciales hacia la parte compradora, toda vez de que como personas que han estudiado las bases fundamentales del vasto e inagotable campo del derecho, consideramos que en estricta interpretación jurídica de algunos de los artículos que marcan las reglas de conducta aplicables a las relaciones contractuales y en específico a la compraventa se desprende que existe inequidad para la debida regulación jurídica de las partes, tal y como lo veremos en los siguientes apartados.

5.2 DEMOSTRACIÓN DE LA CRÍTICA REALIZADA A LOS ARTÍCULOS 2252 Y 2255 DEL CÓDIGO CIVIL.

A efecto de poder demostrar debidamente, los argumentos vertidos con anterioridad habremos de manifestar que el artículo 2251 del Código Civil

para el Distrito Federal vigente, preceptúa:

“Artículo 2251.- Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados o el que fije un tercero.”

En concordancia directa con el artículo anteriormente transcrito, tenemos que el artículo 2252, establece:

“Artículo 2252.- Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común acuerdo.”

Ahora bien, de la simple lectura de los dos artículos que anteceden, y más aún ser el acuerdo de voluntades una máxima jurídica entre las partes, en materia de contratos, tenemos que conforme a la actual redacción del artículo 2252 que se comenta, notamos que éste es excluyente y desnaturaliza al artículo 2251. Es decir, si los contratantes se encuentran facultados legalmente a *convenir* en el precio de la cosa y no estándolo, *convienen* que un tercero lo estipule, se entiende que este acuerdo de voluntades lo manifiestan sabedores de que el tercero, con pleno uso de su criterio y juicio, hará la estipulación que considere justa.

A mayor abundamiento, el artículo 2252 en estudio, establece que fijado el precio por el tercero no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común acuerdo. ¿Qué caso tiene nombrar entonces a un tercero? Más aún si los subsecuentes artículos 2253 y 2254, regulan los supuestos para el caso de imposibilidad del tercero a señalar el precio. En tal virtud, consideramos que si la intención de la ley y de las partes es para la primera, regular todos los actos del hombre en sociedad, y para los segundos, realizar un negocio jurídico perfectamente válido. Luego entonces, si se requiere y acepta (mediante convenio expreso) la intervención de un tercero, su opinión debe ser reconocida y perfectamente válida para las partes que de común acuerdo lo designaron, ya que para el caso de que su fijación del precio sea notoriamente desproporcionada o contraria a derecho, se tendrá por no puesta, según lo establece la norma jurídica.

- DEMOSTRACIÓN DE LA CRÍTICA. (ARTÍCULO 2255)

El artículo en comento prescribe:

“Artículo 2255.- El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo legal sobre la cantidad que adeude.”

Por cuanto hace al artículo en estudio, podemos manifestar que es

notoria la desigualdad con la que el legislador regula tanto a comprador como a vendedor, en el precepto que se comenta, toda vez que, si partimos del principio de que tanto el vendedor como el comprador realizan el negocio jurídico de buena fe, y más aún, teniendo presente las obligaciones y derechos recíprocos entre las partes (según se desprende del artículo en comento), no se entiende la imposición de pago de intereses, es decir, el primer supuesto del artículo en cita estipula que “el comprador debe pagar (cumplir con la obligación) el precio en los términos y plazos *convenidos*”, si se entienden *convenidos*, es que ambas partes los establecen y aceptan es decir, se entiende que la estipulación del precio y plazo de pago, se encuentra perfectamente signada en el contrato, sigue diciendo el artículo “a falta de convenio lo deberá pagar al contado”. Así, en el primer supuesto, se entiende que es una compraventa en abonos o a plazos, en el segundo supuesto se entiende una compraventa al contado.

Así entonces, la propuesta que más adelante plantearemos está encaminada en el sentido de que la partes contratantes estén en igualdad de circunstancias ante la ley, misma que tiene que ser equitativa en su aplicación, situación que no se observa en el precepto que se estudia, ya que solo le impone al comprador la obligación de cerciorarse y en su caso solicitar que se especifique perfectamente la cantidad y plazos a cumplir con su obligación y no así al vendedor de presentar contratos perfectamente legibles en donde consten claramente los términos y plazos en los que habrá de cubrirse la cantidad de la cosa.

A mayor abundamiento, consideramos que en la actualidad, muchos vendedores se valen de contratos leoninos para celebrar una compraventa, aprovechándose, desde nuestro punto de vista, de la necesidad o ignorancia del comprador, mismo al que le ofrecen y casi lo obligan a quedarse con el objeto, con la oferta de pagos semanales, quincenales o mensuales, “haciéndolos” firmar contratos totalmente desventajosos, sin entrega de copia del mismo, que en la mayoría de los casos, están saturados de artículos en letra casi invisible, mismos que leídos con detenimiento solo protegen al vendedor.

Situación ésta que podemos interpretar, a que dada la actividad desplegada generalmente por el vendedor mediante argumentos contrarios a la realidad establecida en el contrato, sorprenden a los compradores ofreciéndoles de manera verbal condiciones contractuales diferentes y para el caso de incumplimiento de las cláusulas contenidas dentro del contrato, materializan perfectamente una posible demanda judicial, apoyados en la interpretación del artículo que se comenta.

**5.3 PROPUESTA DE LA SUSTENTANTE RESPECTO DE LA REFORMA
DE LOS ARTÍCULOS 2252 Y 2255 DEL CÓDIGO CIVIL
PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

En mérito de lo anterior, y por lo que respecta a la reforma que se plantea al artículo 2252 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, consideramos que se debe de reformar para quedar como sigue:

“ARTÍCULO 2252.- Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, y el contrato será eficazmente válido. Sin embargo, éste podrá ser impugnado de nulidad por cualquiera de ellos, en el supuesto de darse la lesión que vicia el consentimiento y que al efecto contempla el artículo 17 del Código Civil para el Distrito Federal..”

De esta manera, se da certeza y efectividad al negocio jurídico y se elimina de tajo, la posibilidad de que la aplicación de este artículo se preste a malos manejos de personas sin escrúpulos.

Por cuanto hace a la reforma que se plantea, al artículo 2255 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, y como lo hemos manifestado, ésta va encaminada a lograr la verdadera equidad jurídica y contractual entre las partes. En tal virtud, el artículo en comento quedaría como sigue:

“ARTÍCULO 2255.- El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos, mismos que se contendrán perfectamente claros en el contrato. Teniéndose la compraventa como realizada en abonos. La falta del pago puntual del precio por parte del

comprador, lo constituirá en mora, quedando obligado en éste supuesto, a pagar al vendedor los intereses legales correspondientes, sin embargo si la demora es imputable al vendedor, por no haberse estipulado claramente en el contrato, el plazo establecido para el cumplimiento de la obligación a cargo del comprador consistente en el pago del precio, no habrá lugar al pago de intereses, debiendo de ser aplicables en su caso, las disposiciones contenidas en los artículos 2080 y 2081 del Código Civil Vigente

Bajo estos criterios, pensamos que con las propuestas de reforma a los artículos que anteceden, de alguna manera se subsana el problema en la realización de los diversos contratos de compraventa que en la actualidad revisten una forma muy usual de efectuar negocios jurídicos por parte de los miembros de la sociedad, toda vez que es nuestra intención que el marco normativo del contrato de compraventa se actualice a efecto de ser realmente equitativo entre las partes, y que nuestro sistema jurídico como le impone su propia naturaleza, regule eficazmente al hombre en la sociedad.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Nuestro sistema jurídico, reconoce que el contrato de compraventa puede o no cumplir con determinadas formalidades jurídicas, en virtud de que el mismo puede ser consensual, imperando siempre en su celebración la voluntad de las partes, así como los principios generales del derecho, para el caso de su interpretación.

SEGUNDA.- El consentimiento como uno de los elementos de existencia del contrato, se compone necesariamente por el acuerdo de dos o más declaraciones de voluntad de las partes que intervienen en la celebración del mismo, sobre de un negocio jurídico que les es común. En este sentido, la manera de exteriorizar la voluntad será a través del lenguaje verbal, escrito, o de hechos que establezcan claramente su presunción, de modo que habiendo ausencia de cualquiera de estas formas de manifestación, el contrato de compraventa será inexistente.

TERCERA.- Por lo que respecta a los contratos de compraventa de bienes inmuebles, éste se puede otorgar en documento privado, teniendo la obligación las partes de lo preceptuado por el artículo 2317 del Código Civil vigente, en cuanto al valor asignado a la propiedad, mismo que no debe de rebasar la cantidad equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente, al momento de celebrarse el negocio y si fuese mayor la cantidad a la que acabamos de aludir será requisito imprescindible cumplir

con las formalidades esenciales para la compraventa de bienes inmuebles.

CUARTA.- No es necesario que el contrato privado de compraventa sobre bienes inmuebles, sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad, para que produzca plenamente sus efectos jurídicos, en virtud de que el derecho de propiedad se trasmite por el solo consentimiento de las partes, por ser la compraventa un contrato por naturaleza consensual, y las formalidades del caso pueden ser satisfechas, en los términos previstos por la ley.

QUINTA.- En contraposición de la conclusión anterior, se debe de precisar que para garantizar la seguridad jurídica del comprador y del vendedor frente a terceros, es recomendable estipular la obligación de inscribir el bien inmueble adquirido ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, con lo que se evita desde luego, la posibilidad de fraudes en la enajenación del mismo inmueble a diferentes compradores.

SEXTA.- La rescisión del contrato de compraventa válidamente celebrado, en su origen puede ser judicialmente rescindido por declaratoria que así lo decrete, de darse una o varias causas de incumplimiento de alguno de los contratantes. En este caso, quién hubiere incurrido en incumplimiento, estará obligado al resarcimiento de daños y perjuicios causados, así como a la restitución de las prestaciones que recíprocamente se hubieran convenido entre las partes, debiendo de aplicarse este criterio en beneficio de la parte que cumplió y en perjuicio de aquella que incurrió en incumplimiento.

SÉPTIMA.- La redacción unilateral de un contrato de compraventa por una de las partes, presupone el desequilibrio entre las mismas, es decir, en las contraprestaciones recíprocas, con lo que se producen derechos para una parte y obligaciones y cargas para la otra.

OCTAVA.- En relación directa con la anterior conclusión, no puede estarse a la literalidad del contenido de un contrato de compraventa, sino a la intención de los contratantes, tal y como lo estatuye el artículo 1851 del Código Civil para el Distrito Federal, debiéndose realizar a través del órgano jurisdiccional en su totalidad, a efecto de buscar un equilibrio equitativo entre los contratantes, atendiendo a los principios elementales del derecho.

NOVENA.- Cuando el comprador no elija demandar el cumplimiento del contrato porque exista una imposibilidad física o legal de cumplimiento, está facultado para exigir conforme al artículo 1949 del Código Civil vigente, la rescisión del contrato además del pago de los daños y perjuicios.

DÉCIMA.- En virtud de que la doctrina y nuestro sistema jurídico, no hacen especial distinción entre la rescisión y la resolución, considerándolas como sinónimas, podemos deducir que mediante la rescisión se puede solicitar ante el órgano jurisdiccional el término de un contrato de compraventa por incumplimiento de cualquiera de las partes.

DECIMAPRIMERA.- Es necesario, a efecto de actualizar nuestro sistema jurídico en cuanto a la aplicación e interpretación de los contratos de compraventa, que el artículo 2252 del Código Civil sea reformado para quedar como sigue:

“ARTÍCULO 2252.-Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes y el contrato será eficazmente válido. Sin embargo, éste podrá ser impugnado de nulidad por cualquiera de ellos, en el supuesto de darse la lesión que vicia el consentimiento y que al efecto contempla el artículo 17 del Código Civil para el Distrito Federal.”

DECIMASEGUNDA.- En el mismo sentido, consideramos que el artículo 2255 del Código Civil vigente, sea reformado para quedar como sigue:

“ARTÍCULO 2255.- El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos, mismos que especificarán claramente en el contrato, teniéndose la compraventa como realizada en abonos. La falta del pago puntual del precio por parte del comprador, lo constituirá en mora, quedando obligado en éste supuesto, a

pagar al vendedor los intereses legales correspondientes, sin embargo, si la demora es imputable al vendedor, por no haberse estipulado claramente en el contrato, el plazo establecido para el cumplimiento de la obligación a cargo del comprador consistente en el pago del precio, no habrá lugar al pago de intereses, debiendo aplicarse en su caso, las disposiciones contenidas en los artículos 2080 y 2081 del Código Civil presente.

BIBLIOGRAFÍA

1. AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO. Contratos Civiles, editorial Hagtane. México, 1969.
2. BAILON VALDOVINOS, ROSALIO. El Derecho Civil, editorial Pac, México, 1992.
3. BORDA, GUILLERMO ALEJANDRO. Manual de Contratos, 15ª edición, editorial Abeledo Perrot.
4. BORJA SORIANO, MANUEL. Teoría General de la Obligaciones, 15ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997.
5. DE BUEN LOZANO, NÉSTOR. La Decadencia del Contrato, 2ª edición, editorial Porrúa, México, 1986.
6. DE PINA, RAFAEL. Elementos de Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, México, 1992.
7. DE PINA VARA, RAFAEL. Diccionario de Derecho. 26ª edición, Editorial Porrúa, México, 1998.
8. DE PINA VARA, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano, 7ª edición, editorial Porrúa, México, 1992.

9. ESCRICHE, JOAQUÍN. Diccionario Razonado de la Legislación y Jurisprudencia.
10. FLORES GÓMEZ, FERNANDO. Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil. 4ª edición, editorial Porrúa, México 1994.
11. GALINDO GARFIAS, IGNACIO. Derecho Civil, 9ª edición, editorial Porrúa, México 1989.
12. GHERSI, CARLOS ALBERTO. Contratos Civiles y Comerciales, editorial Astrea, Buenos Aires 1990.
13. GORRONE, JOSÉ ALBERTO. Diccionario Jurídico, Tomo I, Abeledo Perrot, editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires Argentina, 1986.
14. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, ERNESTO. Derecho de las Obligaciones. 12ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997.
15. LOZANO NORIEGA, FRANCISCO. Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos. 5ª edición, editorial, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, México 1990.
16. MARTÍNEZ ALFARO, JOAQUÍN. Teoría de la Obligaciones, 4ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997.

17. MORA BARBA, ALEJANDRO. Curso Elemental de Derecho Civil, Aguascalientes, México 1978.
18. OBREGÓN HEREDIA, JORGE. Código Civil Concordado, editorial Porrúa México, 1988.
19. PAIRANO FACIO, JORGE. Curso de Contratos, Tomo I, Editorial Fundación Cultural Universitaria, Montevideo 1975.
20. PALLARES, EDUARDO. Diccionario de Derecho Procesal Civil. 22ª edición, Editorial Porrúa, México, 1996.
21. PENICHE LÓPEZ, EDGARDO. Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil, 17ª edición, editorial Porrúa, México 1983.
22. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. Derecho Civil Contratos, 5ª edición, editorial Porrúa, México, 1985.
23. PUIG BRUTAU, JOSÉ. Diccionario de Acciones en Derecho Civil Español, Editorial Bosch, Barcelona España, 1984.
24. QUINTANILLA GARCÍA, MIGUEL ANGEL. Derecho de las Obligaciones, 3ª edición, Editorial Cárdenas, México, 1993.
25. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, Contratos, 23ª edición, Editorial Porrúa, México, 1995.

26. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Contratos Civiles, 10ª edición, editorial Porrúa, México, 1981.
27. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano, tomo III, Teoría General de las Obligaciones, 20ª edición, Editorial Porrúa, México, 1997.
28. SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. De los Contratos Civiles. 15ª edición, editorial Porrúa, México, 1997.
29. SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. La Resolución de los Contratos por Incumplimiento. Editorial Porrúa, México, 1984.
30. TREVIÑO GARCÍA, RICARDO. Contratos Civiles y sus Generalidades, 5ª edición, editorial MacGraw-Hill, México, 1995.
31. ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ANGEL. Contratos Civiles, 5ª edición, Editorial Porrúa, México, 1994.

LEGISLACIÓN CONSULTADA

1. Código Civil para el Distrito Federal, colección Porrúa, 68ª edición, Editorial Porrúa, México, 1999.
2. Compilación de Leyes Federales, Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, Compila IV, Suprema Corte de Justicia de la Nación.

OTRAS FUENTES

1. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo III, 12^a edición, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Editorial Porrúa, UNAM, México, 1998.
2. Enciclopedia Jurídica Omeba Tomo III, Editorial Bibliográfica Argentina.
3. Enciclopedia Universal Ilustrada Europeo Americana, editorial Espasa Calpe S.A. Madrid Barcelona.