

84



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

EL CONTRATO DE PERPETUIDAD DE LOS SEPULCROS

T E S I S QUE PARA OBTENER EL TITULO DE: LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA: JOSE BERNAL SALGADO

ASESOR: LIC. SILVESTRE G. MENDOZA GONZALEZ



MEXICO, D. F.

1/2002



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A la memoria de mi padre:
RAFAEL BERNAL RAMIREZ †
porque desde donde se encuentre
vea realizados sus esfuerzos,
consejos y anhelos.

A mi madre:
Celia Salgado Vda. de Bernal
Por el cariño, el amor y el impulso que
me ha profesado para lograr la culminación
de mi carrera, mi eterna gratitud, con respeto
presento y dedico esta sencilla obra.

A mi esposa:
Leticia Reyes Carmona
Todo mi agradecimiento por la ayuda
que me ha brindado y el apoyo que he
recibido de su parte para lograr
convertirme en el profesional de hoy.

A mis hijos:
Yazmín, Yadira Berenice y José Fernando
con el propósito de una próxima superación
de las metas que se han trazado.
Los quiero mucho.

A mis hermanos:
Teresa, Carlos, Isabel[†], Georgina,
Julieta, Martín Rafael, Mario Enrique
y Daniel Arturo. Gracias por su comprensión
y ayuda moral que en los momentos más
difíciles me han proporcionado

Al Honorable Jurado:
Espero que al presentar este trabajo
sabrán comprender mi esfuerzo e interés
para lograr la terminación del mismo.
Con respeto y admiración.

Al Lic. Silvestre C. Mendoza González:
Por la valiosa colaboración que me
proporcionó al haberme dirigido
la presente tesis.

A mis familiares:
Por brindarme su apoyo, y confianza.
Mi agradecimiento.

A mis amigos y compañeros:
Que han compartido los momentos
gratos y aquellos amargos que
nos brinda la vida.

A la Universidad Nacional Autónoma de México,
y en especial a la Facultad de Derecho.

INDICE

	Pág.
INTRODUCCION.	6
CAPITULO I EL CONTRATO DE PERPETUIDAD DE LOS SEPULCROS.	
A.- CONCEPTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LOS SEPULCROS	8
B.- ELEMENTOS	
a) Personales	12
b) Reales	14
c) Formales	15
CAPITULO II REGIMEN LEGAL, NATURALEZA JURIDICA Y CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE PERPETUIDAD DE LOS SEPULCROS.	
A.- REGIMEN LEGAL	18
B.- NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ADHESION.	24
C.- INTERPRETACION DEL CONTRATO DE PERPETUIDAD DE LOS SEPULCROS.	27
D.- CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE PERPETUIDAD DE LOS SEPULCROS	31
a) Interpretación del contrato en relación con la norma oficial mexicana.	43
E.- REGULACION Y CONSECUENCIAS JURIDICAS DEL ... CONTRATO DE PERPETUIDAD Y USO DE LOS SEPULCROS	52
b) Formas de terminación del contrato de compraventa de perpetuidad de los sepulcros	58
CAPITULO III PROPUESTA PARA ESTABLECER UNA NUEVA DISPOSICION SOBRE EL CONTRATO DE PERPETUIDAD DE LOS SEPULCROS EN EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.	62
CONCLUSIONES	68
BIBLIOGRAFIA.	70
APENDICE 1.	73
2	84

INTRODUCCIÓN

El contrato de compraventa de perpetuidad de sepulcros representa un tema que he considerado de suma importancia debido principalmente a que el único término incierto que todos tenemos es el relativo a la muerte y sin embargo no le damos la importancia que reviste, porque casi siempre pensamos, que en nuestra familia aún nos falta mucho tiempo para que alguno llegue a ese destino final; a pesar de ésta actitud existe una creciente demanda de espacios para sepultar.

En la actualidad, en nuestra ciudad son pocas las personas interesadas en investigar, platicar o comentar algo referente a los contratos sobre las sepulturas, de hecho al hablar de este tema, se tiene el concepto de que es algo sagrado o que se está cerca de la muerte y por lo mismo se evade el tema, sólo se ocupan del mismo cuando se necesita la prestación del servicio que les genera un gasto imprevisto y no se piensa en ese momento en el surgimiento de algún problema al respecto y cuando llega a existir una controversia con la empresa prestadora del servicio de inhumación, urna, o cementerio, se aplica supletoriamente el ordenamiento referente al contrato de compraventa, que no es específico para la problemática que se presenta. Por lo mismo, creí necesario realizar una investigación con los temas que pueden servir para que el legislador mexicano se ocupe de ésta clase tan particular de contrato, tomando como sus elementos mas importantes: el régimen legal, la naturaleza jurídica del mismo, la interpretación que se le da, las características que presenta, su regulación por las instancias

gubernativas y las consecuencias jurídicas que origina en quienes celebran dicho contrato.

Consideraré oportuno estructurar el presente trabajo en tres capítulos: en el primer capítulo inicié con el concepto del tema y los elementos que lo integran, el segundo capítulo contiene el estudio de su régimen legal, la naturaleza jurídica, la interpretación que se hace del contrato, sus características principales, así como la regulación y las consecuencias jurídicas del contrato: en el tercer capítulo hago la propuesta de una reglamentación y a la vez infiero una petición de intervención por parte del Estado para legislar en este tema específico y así evitar los abusos que se cometen diariamente, otorgando de esta forma protección al consumidor.

También creo oportuno hacer el señalamiento de las omisiones y el cumplimiento que tienen las únicas regulaciones específicas que se hacen al respecto, en la norma oficial mexicana denominada O36-SCFI-2000, de la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, hoy Secretaría de Economía publicada en el año próximo pasado, referente a los contratos de adhesión en la prestación de servicios funerarios de la Procuraduría Federal del Consumidor y de la Ley Federal de Protección al Consumidor

Por otra parte, me parece importante hacer el análisis del contrato de adhesión que sirve de base para la prestación del servicio funerario, así como su regulación o reglamentación, debido a que la mayoría de quienes lo suscriben desconocen los derechos y obligaciones que contraen al firmarlo.

CAPITULO I EL CONTRATO DE PERPETUIDAD DE LOS SEPULCROS.

A) CONCEPTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LOS SEPULCROS.

Antes de analizar el concepto materia de esta investigación, es pertinente hacer notar que el Código Civil vigente en el Distrito Federal y demás ordenamientos legales, no reglamentan el contenido de todos los contratos posibles, pues únicamente se ocupan de los contratos que con mayor frecuencia se realizan, pero, dentro del mismo ordenamiento, al igual que en la doctrina, se hace mención a un tipo de contratos llamados "innominados o atípicos en los que no existen normas legales que disciplinen su contenido, el cual puede llenarse o modelarse libremente por voluntad de las partes, en ejercicio también de la libertad contractual"¹. El contrato de compraventa de los sepulcros, se encuentra dentro de los contratos innominados, por eso es conveniente para nuestro estudio analizar los elementos del contrato de compraventa, ya que es el más importante y frecuente de todos los contratos, que se asemeja en sus elementos al contrato de compraventa de sepulcros. Tomando en cuenta las definiciones más importantes que del mismo se conocen, iniciaremos con el señalamiento que hace el Código Civil vigente para el Distrito Federal, mismo que indica:

"Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero"

El diccionario Larousse establece que la compraventa es: "la figura que define el acuerdo de voluntades destinado a producir efectos jurídicos."²

¹ Sánchez Meda Ramón *De los contratos civiles* Ed. Porrúa 16ava Edición México 2001 p. 536

² Diccionario Larousse 8ª. Edición. México 1994 p.148

También se concibe como un " Acuerdo de voluntades que crea obligaciones y derechos para las partes que lo celebran, para realizar un objeto determinado que puede ser específico para cada una de ellas y cuyo cumplimiento puede ser exigido por cualquiera de ellas "³

Éste autor señala los elementos personales de todo contrato, por lo mismo tiene importancia su definición; aquí es conveniente tomar en cuenta el derecho real a la propiedad, mismo que se conceptualiza como:

"El poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto".⁴

En nuestra opinión el concepto del contrato de compraventa más completo es el expresado por el Dr. Miguel Acosta Romero ya que establece el acuerdo de voluntades que crea obligaciones y derechos para las partes; en el contrato materia de esta investigación, también se estipula específicamente la voluntad de las partes, hay un objeto determinado, que en este caso es la materia del contrato y el cumplimiento está basado en lo que acuerden, según su interés, cada parte por escrito.

También es necesario hacer alusión a la definición de sepulcro, y debido a que en la práctica funeraria se entiende de diferentes maneras y aparecen distintos conceptos del mismo con diversos nombres, sólo tomaremos los más comunes y aceptados en nuestra cultura que tienen relación directa con nuestro

3 Miguel Acosta Romero. *Teoría General de Derecho Administrativo*. Ed. Porrúa. 4ª. Edición México. 1981 p. 490
4 Rojina Villegas Rafael. *Compendio de Derecho Civil*. Ed. Porrúa. 26 ava. Edición. México. 1965 pp. 78, 79.

tema, siendo estos :

Sepulcro: "Es el lugar donde se deposita el cadáver en una tumba o sepultura bajo tierra." ⁵

"Es la obra que se construye levantada del suelo para dar en ella sepultura al cadáver de una persona"⁶

Cementerio o panteón: "lugar donde se reciben e inhuman cadáveres, restos humanos y restos humanos áridos o cremados."⁷

Entierro: "Es el lugar donde se realiza el enterramiento o cremación del cadáver."⁸

Cripta: "Lugar subterráneo en que se acostumbra enterrar a los muertos."⁹

Tumba: "Sepultura, sitio donde está enterrado un cadáver. Ataúd que se coloca para la celebración de las honras fúnebres."¹⁰

"Armazón en forma de ataúd para la celebración de las exequias."¹¹

Tomando como base estas definiciones estamos en posibilidad de elaborar una definición o un concepto de nuestro tema, señalando que el contrato de compraventa de sepulcros es:

El contrato realizado entre dos o más personas donde una de ellas adquiere los derechos de uso en propiedad indefinida, presente o futura, de una sepultura, cripta o nicho, obligándose a pagar por ello un precio cierto y en dinero.

Señalamos que es un contrato porque para su realización se establecen como requisitos imprescindibles los mismos elementos del contrato de

5 Diccionario Larousse 8a. Edición México 1994 p.599

6 Op. Cit. p.599

7 Op. Cit.p.120

8 Op. Cit.p.224

9 Op. Cit.p.166

10 Op. Cit.p.666

11 Op. Cit.p.50

compraventa, que son el acuerdo de voluntades, una de ellas, el comprador, adquiere los derechos de uso en propiedad indefinida, y el otro es el vendedor, persona moral que se obliga a entregar la cosa; objeto de la compraventa, el comprador, se obliga a pagar el precio estipulado de común acuerdo, ambos con las mismas obligaciones y derechos señalados en el ordenamiento civil para los contratantes, e indicamos que es perpetuidad, pero solo como figura jurídica ya que la compraventa realizada, se traduce en propiedad, que es el derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que las establecidas por las leyes.

El fundamento de la aseveración anterior, se encuentra en el artículo 27 Constitucional donde se establece que la propiedad de las tierras originariamente corresponde a la nación; con este precepto se puede señalar que existe la propiedad privada, pero también señala que las expropiaciones sólo podrán hacerse, por causa de utilidad pública y mediante el pago de una indemnización, y es el caso de que existen diversos panteones que han dejado de serlo, convirtiéndolos en jardines, parques públicos o construcciones de uso público, debido a la expropiación por causa de utilidad pública, y previo pago de la indemnización que corresponda, terminando con la perpetuidad que existía en esos panteones, como ejemplo de la aseveración anterior, está el panteón llamado de la Tlaxpana, que en la actualidad forma parte de un parque público con una cripta para orar. Por eso señalamos que esa propiedad dejó de ser perpetuidad.

En cuanto a los derechos y obligaciones contraídos en la propiedad, es aplicable lo que corresponda de lo señalado en los contratos de compraventa.

B). -ELEMENTOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE SEPULCROS

Según las teorías del derecho en materia civil, para la existencia de los contratos es un requisito primordial, establecer los elementos que deben contener, como son: el consentimiento y el objeto posible; los elementos de validez, la capacidad de las partes y el consentimiento expresado sin vicios, así como la licitud del objeto, el motivo o fin y la forma.

Para nosotros, y según nuestro tema, analizaremos los elementos que lo integran que en lo general son los comunes al contrato de compraventa, clasificándolos de la siguiente forma:

a). - Elementos personales. Debido a que existe como regla general la libertad para vender o para comprar; los elementos que lo integran son las dos partes que intervienen en el mismo, que son: el comprador y el vendedor, ya que para celebrar este contrato requieren sólo de la capacidad natural y legal para contratar, por ello, el vendedor necesita la capacidad para disponer del bien objeto del contrato. La capacidad de ejercicio la tiene toda persona, pero con las excepciones expresas de la ley, en este tipo de contratos carecen de capacidad para contratar los incapacitados o discapaces o sea las personas con incapacidad natural y legal, también se reglamentan por las restricciones, convencionales y legales. En lo referente a la capacidad o incapacidad de las partes, se manifiesta que existen personas capaces que pueden tener restricciones de tipo legal, convencional o judicial. Las restricciones convencionales derivan del pacto expreso entre las partes, como puede ser, el de preferencia o los pactos de

exclusiva para no vender a ciertas personas, para no comprar a determinadas personas, para no vender fuera de cierta zona o para no vender a un precio distinto o inferior al acordado. Las restricciones de carácter judicial son las impuestas por la autoridad, como la prohibición de enajenar un bien inmueble. Las restricciones de carácter legal son impuestas por el legislador como las disposiciones relativas al precio tope de la cosa en la compraventa. "El contrato celebrado con infracción de la norma que ha creado una incapacidad especial, afecta ordinariamente a dicho contrato de una nulidad absoluta, en tanto que el contrato que se lleva a cabo con una incapacidad general, está expuesto sólo a la nulidad relativa, susceptible de confirmación y de ratificación"¹²

Dentro de la doctrina civil también se le conoce a este tipo de incapacidad como falta de legitimación para contratar, la legitimación se entiende como: las condiciones especiales que la ley exige para adquirir y tener determinados derechos, o bien para ejercitar éstos. Cabe hacer notar que es aplicable en este tipo de contratos lo referente a la incapacidad especial de los extranjeros y las personas morales que no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus leyes reglamentarias.

Por lo que toca a las personas con incapacidad jurídica, es prácticamente imposible que lleven a cabo este tipo de contratos puesto que la mayoría realizan la compraventa en el momento de necesitarlo y sólo algunos, con antelación a su uso, pero en el supuesto de que se llegara a presentar una situación así, la ley prevé que se pueden completar dichos contratos por representación del padre, del

¹² Sánchez Medel Ramón. De los Contratos Civiles. Ed. Porrúa. México 2001 p. 164

tutor o con asistencia del curador.

b). - Los elementos reales de este tipo de contrato son: el precio y la cosa, se requiere que la cosa exista (el sepulcro, nicho o fosa) sea corpórea, en caso de que no exista, el contrato sería nulo y el comprador puede exigir la devolución del precio que hubiere contratado y pagado por ello.

Este tipo de contrato también se celebra sobre cosas futuras y de acuerdo con los ordenamientos que nos rigen, cuando a cambio de un determinado precio, una de las partes se obliga a construir o a hacer una determinada cosa, con materiales propios bajo la propia dirección, no se está en el caso de una cosa futura, sino de un contrato de obra a precio alzado, esto es aplicable a los contratos celebrados por los llamados panteones verticales donde se celebra el contrato y se hace la aclaración al cliente acerca de la fecha prevista para la terminación de las obras así como del tiempo en el que pueden hacer uso del mismo. Pero en la mayoría de los contratos de este tipo, el trabajo ya está parcialmente terminado o terminado, y solo falta que se necesite su uso para que se complete el servicio contratado, por lo mismo no puede ser considerado como de obra a precio alzado, ya que se contrata como un servicio totalmente construido y sobre el cual no se va a modificar o agregar cláusula alguna.

Otro elemento es, que la cosa sea susceptible de ser vendida, o sea que esté en el comercio y que no exista disposición legal que prohíba su enajenación. Considero necesario hacer la aclaración que se señala en el Código Civil acerca de lo que se entiende como "que esté en el comercio", aquí se refiere a aquellas cosas que pueden ser objeto de enajenación a título oneroso y de apropiación particular.

La determinación de la cosa, no ofrece ningún problema en este tipo de contrato ya que en los mismos se estipula en forma específica el lugar, lote, número de fila, sección, medidas y colindancias de la cosa contratada.

c). - Elementos formales, de acuerdo a nuestra legislación en todo contrato de compraventa de servicios funerarios, se aplica lo dispuesto en la Ley Federal de Protección al Consumidor y en la norma oficial mexicana denominada NOM-036-SCFI-2000, ya que se realiza un contrato de adhesión que para tener validez debe cubrir los requisitos siguientes: estar en idioma español y sus caracteres tienen que ser legibles a simple vista, aunque también pueden estar escritos en otro idioma, en caso de controversia, se hace el señalamiento de que permanecerá siempre la versión en español; también deben contener; nombre y domicilio del proveedor de servicios funerarios, lugar y horarios donde se deben prestar los servicios funerarios contratados, la descripción detallada de los bienes y/o servicios contratados, así como el precio contratado.

En las operaciones a crédito con el fin de evitar problemas posteriores en su comprensión, debe establecerse el procedimiento para el cálculo de los intereses así como la forma en que éstos deben ser liquidados por el consumidor, también debe estipularse para las partes las penas convencionales que tendrían que cubrir en caso de incumplimiento del contrato y la forma para hacerlas efectivas, en el caso de que se incluya en el contrato la venta de derechos de uso de lotes o fosas, nichos, osarios o gavetas, deben anexarse los datos de localización, el plano de ubicación firmado y sellado por el concesionario autorizado, la vigencia de los derechos de uso de lotes o fosas de cementerio o panteón, y en su caso el procedimiento para que los restos inhumados en un lote

temporal tengan la opción de pasar a perpetuidad, también la indicación de que el consumidor debe cumplir con el reglamento interior del panteón o cementerio.

Se debe anexar al contrato, en su caso, el monto, periodicidad y lugar de pago de las cuotas por concepto de mantenimiento si es que las hubiere; tratándose de servicios funerarios a futuro, los contratos deben contener, la indicación de que las instalaciones correspondientes están construidas o en construcción, o si se van a edificar y en su caso, el plazo de terminación que tengan previsto, las garantías a favor del consumidor, las cuales deben ser suficientes para cubrir el costo de lo contratado y conservarse vigentes hasta el total cumplimiento de los servicios funerarios que se hayan adquirido, en los términos de lo señalado en el capítulo seis de Garantías de la norma oficial mexicana y en el capítulo IX de la Ley Federal de Protección al Consumidor, la facultad del consumidor de ceder o transmitir los derechos sobre los servicios contratados especificándose los procedimientos a seguir y en su caso, los cargos que se originen, en caso de que se acuerde, la designación por parte del consumidor, de un titular sustituto plenamente facultado para decidir sobre la utilización de los servicios funerarios contratados, así como la indicación de que el consumidor puede modificar ésta designación en cualquier momento, en caso de que no se designe se debe atender a lo dispuesto en la legislación aplicable.

El derecho de rescindir el contrato de adhesión dentro de los cinco días hábiles siguientes a su firma, sin menoscabo de los pagos realizados, así como el compromiso del proveedor de devolver íntegramente las cantidades recibidas en un plazo no mayor a los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada por escrito la cancelación, puede ser que el contrato se comercialice a

futuro y los servicios se presten por terceros, en éste supuesto, debe contener además el nombre y todos datos de localización de la empresa que debe prestar los servicios funerarios, así como los datos del contrato de comisión mercantil celebrado entre el proveedor y la empresa que se compromete a prestar dichos servicios, y por último la firma de conformidad de los representantes autorizados de la empresa en los que se obligan a cumplir lo contratado.

CAPÍTULO II REGIMEN LEGAL, NATURALEZA JURIDICA Y CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE PERPETUIDAD DE LOS SEPULCROS.

A) REGIMEN LEGAL. Antes de referirnos al fundamento de los contratos de perpetuidad de los sepulcros, es oportuno hacer mención que a la fecha ha ido creciendo la opinión de que la noción y la utilidad del contrato tienden a desaparecer, por la prevalencia de los intereses sociales sobre los intereses individuales, esto se debe a que en ocasiones se proclama la decadencia del contrato, y "Quizá lo más importante de esta figura, desde su modo de pensar, es que constituye el reflejo directo de una tutela estatal sobre las actividades de los particulares, producto seguramente de un afán proteccionista que tiende a impedir que en la prestación de satisfactores indispensables para la vida moderna, el libre juego de las voluntades incline las ventajas a favor del mas poderoso y en perjuicio del más débil"¹³, debido principalmente a que ha sufrido modificaciones de diversas formas, por lo que se da a entender con esa expresión que hoy en día la voluntad de las partes juega un papel muy limitado y secundario en la formación del contrato, por la intervención cada vez mayor del Estado en el contenido del mismo.

Sin embargo la libertad de contratar y la libertad contractual, siguen siendo principios admitidos en nuestro ordenamiento Civil, debiendo considerarse a dicha libertad como la regla general, y el límite, como la excepción como es el caso de los contratos atípicos, en donde se establecen los límites ordenados por la autoridad, sin embargo, en este tipo de contratos se plantea el problema de cómo

13 De Buen Lozano Nestor. *La decadencia de los contratos*. capítulo II. Primera edición. México. Porrúa. pp 257-258.

llenar las lagunas dejadas por las estipulaciones omisas de las partes, por no existir en el caso, normas supletorias o dispositivas a propósito de esos contratos, así como el problema de cómo interpretarlos por la falta de preceptos especiales que los reglamenten e integren, sin embargo el contrato de compraventa de perpetuidad de los sepulcros tiene elementos del contrato de compraventa tanto personales, reales, así como los formales, ya explicados en el capítulo anterior,¹⁴

Puede también confundirse con el contrato de venta de cosa futura con relación al contrato de obra a precio alzado, ya que cuenta con elementos de ambos contratos; el criterio que lo distingue es el siguiente: "existe contrato de obra a precio alzado, cuando el empresario se obliga a realizar una obra con materiales propios, y mediante una remuneración, toma a su cargo los riesgos y la dirección de la misma"¹⁵, la cosa futura que se obliga a entregar una de las partes va a producirse por el trabajo de ésta, incluyendo los materiales o la colaboración de otras personas o compañías. esta situación en el tema que nos ocupa, sólo se presenta en los panteones particulares cuando se contrata la compra de una fosa, urna, osario, sepultura o nicho que todavía no esta hecha físicamente, comprometiéndose la parte vendedora a construir y entregar en un plazo determinado previo pago del mismo, por la otra parte, que en este caso es el comprador.

En el caso de venta de cosa futura la relación que se encuentra con el contrato de compraventa de perpetuidad, consiste, en la obligación que tiene una persona de entregar a otra física o moral una cosa que existirá en el futuro por el

¹⁴ supra pp 8, 9.

¹⁵ Pérez Fernández Del Castillo Bernardo. *Contratos Civiles* Ed. Porrúa. México. 1999 p.284.

trabajo de la persona que oferta la venta o por un tercero en un plazo determinado, considero oportuno afirmar que en nuestro Código Civil, cuando en un contrato el empresario dirige la obra por ejecutar y pone los materiales que se vayan a emplear, se entiende que la responsabilidad será de él -- como puede ser el caso de las compañías particulares dedicadas a la construcción, -- y el contrato será de obra a precio alzado y no venta de cosa futura.

La concesión que se hace de una sepultura a perpetuidad en un cementerio, se considera en ocasiones como un arrendamiento cuando se presenta el supuesto de que se realice la compraventa de una sepultura a plazo, que el comprador no cumpla con las aportaciones pactadas y que el vendedor le rescinda el contrato, tomando las aportaciones hechas por el comprador como pago de una renta, obligándose al comprador a restituir la sepultura contratada, entendiéndose como renta, en este caso, el pago con dinero o con cualquier otra cosa que sea cierta y determinada. Si es con cosas, éstas deben ser fungibles y determinables en el momento de pagarlas, en este caso es posible llevarse a cabo, en otras ocasiones se considera como la venta de un derecho real "*sui generis*" dado que sólo se autoriza su uso para el reposo del propio cadáver de la persona que contrató o de los cadáveres de sus parientes que ahí se inhumen. Al respecto La Suprema Corte de Justicia ¹⁶ ha resuelto que cuando la intención de las partes sea que, al concluir de pagar todas las mensualidades pactadas y completar determinada suma de dinero, se debe otorgar el título de propiedad, por lo tanto "no se está en presencia de un contrato de arrendamiento, sino de compraventa a plazos sujeto a la condición suspensiva de perfeccionarse

¹⁶ *Semanario Judicial de la Federación*. 5ª. época, tomo LXX, pag. 2592 y tomo LIX, pag. 113

mediante el pago total del precio convenido". Mientras no cumpla con la obligación contratada, el vendedor que conserve la cosa, sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario. Al cumplirse el pago, se debe hacer la entrega de la cosa, dando posesión al comprador de la cosa adquirida, que en este caso, sería el sepulcro, fosa, nicho, urna u osario.

También podemos decir que sirve de fundamento de lo anterior, lo indicado en el artículo 5° de nuestra Constitución Política, al señalar lo siguiente: *a ninguna persona podrá impedírsele que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos.*

Esta garantía trae implícita la libertad contractual tanto en lo que hace a la forma (*porque existe la regla general de la consensualidad o ausencia de formas obligatorias en la celebración de los contratos*) como por lo que toca al fondo (*porque pueden insertarse en los contratos las cláusulas y condiciones que las partes convengan libremente, y pueden celebrarse figuras de contratos, distintos de los expresamente reglamentados*) del contrato, regulados también en nuestro Código Civil, al señalar que la voluntad de las partes juega un papel en el nacimiento y fijación del contenido de las obligaciones del contrato, pues éste obliga a las partes a lo que expresamente hubieran pactado; en cambio, los contratos no regulados especialmente por la ley, ("innominados propiamente dichos, que son los que responden a nuevas necesidades no previstas y no normadas en las clasificaciones existentes"¹⁷) éstos se rigen por las estipulaciones de las partes y por mero efecto del contrato se lleva a cabo la transmisión de la propiedad sin necesidad de mayor trámite, también cuando se trata de fijar el

17. Sánchez Medal Ramón Op. Cit. pág 539

alcance y los efectos de un contrato, se busca ante todo descubrir la intención de los contratantes.

En el contrato de compraventa de perpetuidad de sepulcros, sirve de fundamento también la Ley Federal de Protección al consumidor, ya que en su articulado se encuentran las limitaciones y restricciones a la libertad contractual para garantizar la transparencia y la equidad en la contratación y evitar así que una parte quede a merced de la otra. El fundamento para la aplicación de ésta ley se encuentra en el artículo 73 fracción X de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al señalarse en dicha fracción que el Congreso tiene facultades para legislar, entre otras actividades, en materia de comercio, cabe hacer notar que esta Ley Federal de Protección al Consumidor, sólo es aplicable a los proveedores y consumidores.

Éste tipo de contrato se considera que forma parte de los llamados contratos de adhesión, aunque algunos autores como Gutiérrez y González, señalan "que en base a su naturaleza jurídica, estos contratos deben llamarse *guiones administrativos*, ya que su naturaleza, no es la de un contrato, se trata de un acto que requiere como elementos de existencia, no sólo el consentimiento y el objeto, sino que lleva un elemento más, la voluntad del Estado, pero no en la forma de una sanción general que otorgan las leyes generales, permanentes y abstractas, y que se ponen en movimiento por actos de los particulares; no, la voluntad del Estado interviene como elemento esencial y definitivo, pues autoriza conforme a la ley, a los particulares para que proporcionen el servicio público que entraña todo guión administrativo."¹⁸

¹⁸ Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las obligaciones. Quinta Edición. Editorial Cajica. México 1976. P.393

En los sistemas de comercialización consistentes en la integración de grupos de consumidores, también se rigen por lo señalado expresamente por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, (hoy Secretaría de Economía) en lo referente a la norma oficial mexicana, identificada como NOM-037-SCFI-2000, ya que considera que el gobierno federal tiene la responsabilidad de procurar las medidas que sean necesarias para garantizar que los productos y servicios que se comercialicen en territorio nacional, ostenten la información comercial necesaria para que los consumidores y usuarios puedan tomar adecuadamente sus decisiones de comprar, usar y disfrutar plenamente los productos y servicios que adquieren.

El objetivo y campo de aplicación de la norma oficial mexicana establece los requisitos de carácter obligatorio que deben contener los contratos de adhesión que realicen las empresas dedicadas a los sistemas de comercialización consistentes en la integración de grupos de consumidores; para los efectos de esta norma y para evitar confusiones en su interpretación, establece las diferentes definiciones de lo que debe entenderse por los siguientes conceptos: Sistemas de comercialización; indicando que son aquellos consistentes en la integración de grupos de consumidores que aportan periódicamente sumas de dinero para ser administradas por un tercero, destinadas a la adquisición de determinados bienes muebles, inmuebles o la prestación de servicios y que son asignados a los consumidores bajo los procedimientos establecidos en el contrato de adhesión.

Por contrato de adhesión, debemos entender que es el documento elaborado unilateralmente por el proveedor para establecer en formatos uniformes

¹⁸ Gullérrez y González Ernesto. *Derecho de las obligaciones*. Quinta ed. Cajca. México. 1976 p. 393.

los términos y condiciones aplicables a la adquisición de bienes muebles, inmuebles o la prestación de un servicio. Por aportación periódica, que es la cantidad establecida en el contrato de adhesión, que el consumidor debe pagar a cuenta del precio del bien mueble, inmueble o la prestación de un servicio, más el factor de actualización de la misma; señalando que éste último debe estar especificado en el contrato. Y por último, el adjudicatario, mismo que se entiende como el consumidor que conforme a lo dispuesto en el contrato de adhesión respectivo tiene derecho a recibir o ha recibido el bien o la prestación del servicio objeto del mismo.

B). NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ADHESIÓN

Este tipo de contratos, cuyo contenido no ha sido reglamentado expresamente por el legislador, suele confundirse con otros contratos afines como son los contratos múltiples o uniones de contratos en donde no hay un contrato único con efectos complejos, sino en realidad se trata de la coexistencia de dos o más contratos diferentes.

En la doctrina se ha discutido si en el contrato de adhesión hay o no acuerdo de voluntades y sin embargo a pesar de ésta discusión, existe el contrato, o si simplemente se trata de un acto unilateral del adherente. Algunos autores, consideran que estos contratos son actos unilaterales, toda vez que la única voluntad que cuenta es la del oferente u ofertante, quien a su vez se obliga de antemano unilateralmente con el cliente.

En general los tratadistas mexicanos están de acuerdo en que en ésta figura jurídica existe un verdadero contrato, toda vez que se suprime la libertad de

contratación, mas no la de contratar, dentro de ésta última corriente se encuentra el Dr. Gutiérrez y González, quien sostiene que "los contratos de adhesión son guiones administrativos que inclusive no se deben estudiar dentro de los cursos de derecho civil, sino dentro de los de derecho administrativo, pues en estos guiones administrativos hay tres sujetos: el Estado, la empresa y el particular usuario" ¹⁹

Sin embargo en contra de la opinión de éste autor, los contratos de adhesión se siguen rigiendo por el ordenamiento civil en lo referente a los contratos en general tanto en su creación, interpretación y terminación, así como en los casos de controversia.

En el contrato atípico que nos ocupa, el elemento personal, que requieren los contratantes para su realización es: la capacidad general para contratar, en cuanto al elemento formal, que en otros contratos es requisito indispensable, en éste contrato no se requiere ninguna formalidad especial, dado que el legislador no contempla en concreto estas figuras contractuales, "Rige, pues en esta materia la libertad contractual también en cuanto a la forma y no solo en cuanto al fondo. Sin embargo, cuando por virtud del contrato innominado, hay traslación de propiedad o constitución de derechos reales sobre inmuebles, debe revestir el contrato la formalidad de la escritura privada o de la escritura pública, según sea el valor si es hasta 365 veces el salario mínimo general diario en el Distrito Federal, o exceda de esta suma, debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para que produzca efectos contra tercero". ²⁰

De acuerdo con la aseveración anterior, podemos decir que en la práctica si

¹⁹ Citado por: Pérez Fernández Del Castillo Bernando. Clasificación de los contratos civiles. Ed. Porrúa. Mex.1999. p.52
²⁰ Sánchez Medel. Ramón. Op. Cit. P.540.

se lleva a cabo dicha formalidad, ya que todas las empresas dedicadas a este tipo de contratación cumplen con lo estipulado en los ordenamientos legales de la materia realizando la inscripción del predio o lote en el Registro Público de la Propiedad, ya que de lo contrario, se negaría el permiso para fraccionar y comercializar el predio. "Por lo que se refiere a los elementos reales de los contratos atípicos, la multiplicidad de las posibles combinaciones de los contratos atípicos hace imposible o inútil la formulación de observaciones generales."²¹

Benjamín Flores Barroeta²² al estudiar este tipo de contratos y querer resaltar la característica de masificación les denominó Contrato masivo.

El problema más importante que se plantea en este tipo de contratos innominados, es el que deriva de la ausencia de normas supletorias o dispositivas que directamente llenen las omisiones en que incurran las partes, en virtud de que el contenido de tales contratos no ha sido hasta la fecha reglamentado, en todas sus partes, estableciéndose que para suplir dichas omisiones, debe acudirse a los principios generales del contrato y a las estipulaciones expresas de las partes, o al procedimiento de la analogía a través de las normas del contrato típico.

Al respecto Sánchez Medal ²³ señala que "el mejor camino es el de la jerarquía de criterios que establece nuestra ley: primero, recurrir a las reglas generales de los contratos enunciados en la teoría general del contrato, después, a las estipulaciones expresas de las partes, en acatamiento a la libertad contractual; y finalmente a las normas del contrato nominado o reglamentado por la ley con el que se tenga más analogía."

21 *Ibidem*. p.541.

22 Flores Barroeta Benjamín, revista *El foro*. Órgano de la Barra Mexicana. Colegio de Abogados. Quinta época. N° 19 México. 1970. p.23.

23 Sánchez Medal Ramón Op. Cit. p.542.

Considero que este autor establece correctamente y en forma atinada, el criterio que señalan nuestras leyes, ya que es la mejor manera de interpretar el contenido del mismo en caso de controversia por ser el mas justo y equitativo, debido a que en la interpretación de otros contratos, se ha llevado a cabo la secuencia anterior para la correcta comprensión de los mismos, en la práctica jurídica también se trata de que la equidad prevalezca para las partes, por lo que creo es necesario y urgente establecer un capitulo especial debido a la inmensa cantidad de contratos de este tipo que a diario se realizan en nuestro país.

C). INTERPRETACION DEL CONTRATO DE PERPETUIDAD Y USO DE LOS SEPULCROS

Debido a la insuficiencia que existe acerca de la reglamentación o regulación de este tipo de contratos en nuestro ordenamiento civil y a los abusos que constantemente se presentan en la práctica cotidiana, podemos ver que existe la urgente necesidad de una reglamentación específica para este tipo de contratos, ya que analizándolos nos podemos dar cuenta que estamos frente a una forma de contratación que se puede dividir en dos momentos, a saber:

- a). como una manifestación unilateral de la voluntad (la oferta) y
- b). como un contrato, cuando se hayan conjugado las voluntades, al adherirse la segunda,

Es conveniente enfatizar, que esta forma de contratación, por su esencia es generadora de abusos frente a los que se adhieren aceptando la oferta predispuesta y por ende, ha despertado un interés de protección a favor de la parte débil de la contratación y ello ha dado lugar a que se dicten legislaciones

especiales como; la norma oficial mexicana denominada NOM-036-SCFI-2000 Prácticas comerciales-requisitos de información en la contratación de servicios funerarios.

La protección al adherente, se logra de una manera preventiva con la aplicación de la norma oficial mexicana y con la ayuda de la Procuraduría Federal del Consumidor, en el caso de que se haya materializado el contrato, mediante un procedimiento judicial o administrativo con miras a declarar la ineficacia, modificación o eliminación de las cláusulas correspondientes, por lo que se hace necesario considerar que por razones de economía, es más útil para el interés particular y para el general que cubre a esta forma específica de contratación, el enfocar los sistemas en instrumentos preventivos y no correctivos.

Al respecto Otero Lastres²⁴ nos menciona que: "Sin descartar una consideración más profunda de esas posibles soluciones, sea en forma individual o combinada, nos parece que precedida de una intensa y penetrante formación de opinión, las organizaciones o entidades de defensa de los consumidores a las que habría que reconocer una amplia legitimación activa, en función igualmente de un filtro preventivo, pueden constituir una institución apta para controlar la redacción y contenido de esas cláusulas predeterminadas, además su dictamen, en su momento deberá contribuir como prueba o elemento decisivo a que ya en otra instancia se declara judicialmente la ineficacia de las cláusulas que de manera desproporcionada perjudican objetivamente al adherente o al consumidor o que sean contrarias a la buena fe, una adecuada información a los posibles

24 Citado por Roman Peña Enrique. Los contratos de adhesión y su regulación. México. 1995 p. 65

contratantes y a los consumidores en general la correcta e intensa difusión de las sentencias declarativas de cesación de esas cláusulas por ineficaces o de aquellas susceptibles del reproche de invalidez, deberán ser inscritas en un registro público al efecto. También un régimen procesal idóneo en miras a que los efectos de la sentencia que decrete la nulidad o en su caso la cesación por ineficaz del empleo de una o varias cláusulas determinadas que se extienden más allá del caso concreto enjuiciado, revistan fuerza vinculatoria (de cosa juzgada) para el conjunto de los restantes contratantes, son sin duda, provisiones que habrán de rendir en pro de la tutela que se busca."

El punto de vista y la recomendación que hace este autor en relación al tema, materia de ésta investigación, podemos decir que en la actualidad, se lleva a la práctica mediante la publicidad en radio y televisión en forma constante y sistemática acerca de lo que se puede y lo que no se puede llevar a cabo, los nombres de las empresas dedicadas a este tipo de servicios funerarios, así como la forma de consulta y en su caso la defensa que el gobierno pone a disposición de los usuarios que es; la Procuraduría Federal del Consumidor.

Por lo que respecta a los mecanismos correctivos, consideramos que admitir las acciones o pretensiones que permitan proponer demandas dirigidas a ese fin reconocer la legitimación en los sujetos activos, organizar un moderno proceso con fuerte predominio de los principios de concentración inmediación y oralidad, evitando que resulten ineficaces por tardíos, facilitando y simplificando la asunción de prueba e intensificando los poderes-deberes del juez, tanto en la iniciativa como en la investigación al igual que en la apreciación racional de los medios practicados, deben ser tomados en cuenta.

A lo que ha de sumarse, según explica Vescovi²⁵, proveer de infraestructura y "auxiliares adecuados para subsanar la falta de conocimientos técnicos especializados que pueda padecer el juzgador", lo más importante, sin embargo, y en esto hay coincidencia; era contemplar normas expresas que modifiquen la regla tradicional del límite subjetivo de la cosa juzgada a efecto de evitar una sucesión de litis similares o decisiones contradictorias y obtener la igualitaria protección del conjunto de los adherentes que se hallan, sin duda en una idéntica situación y merecen, por consiguiente, pareja tutela jurisdiccional.

Siguiendo el mismo tema, el Dr. Ernesto Gutiérrez y González ²⁶ nos dice que en los contratos de adhesión, hay un predominio exclusivo de una sola voluntad, obrando como voluntad universal, que dicta su ley no ya a un individuo, sino a una colectividad y que se obliga de antemano, unilateralmente, salvo la adhesión de los que quisieren aceptar la ley del contrato y aprovecharse de esta obligación ya creada sobre sí mismo.

Concordamos con el punto de vista del Dr. Gutiérrez y González, ya que como lo hemos estado manifestando, en todos los contratos de adhesión, el cliente o adherente no tiene oportunidad de establecer, limitar, modificar o ampliar cláusula alguna, debido a que solo acepta las condiciones que se le presenten o las rechaza no celebrándolo, pero en el contrato de nuestro estudio, la mayoría de las personas que lo contratan, lo hacen debido a la necesidad imperiosa de solucionar su problema de inhumar los restos de su pariente en un lapso relativamente corto de tiempo.

25 citado por Roman Peña Enrique. Op. Cit. p. 66

26 Gutiérrez Y González, Ernesto. Op. cit. p.387.

D.- CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE PERPETUIDAD DE LOS SEPULCROS

José Puig Brutau²⁷, señala que los contratos por adhesión se caracterizan por los siguientes rasgos:

a). El contenido del contrato está redactado de manera uniforme para muchos contratos, y por ello es inalterable por ajustarse a un modelo estándar;

b). Esta forma es la respuesta que da la producción en masa a la demanda, también en masa de bienes o servicios determinados, de manera que el cliente ha de tomarlo o dejarlo.

c). La oferta existe de una manera general y permanente, lo que significa que el oferente no se preocupa de elegir a la otra parte contratante (tratándose de servicios públicos tampoco podría hacerlo, pues está obligado a contratar) y el cliente por su parte en ocasiones tampoco puede elegir sobre todo en las situaciones de monopolio, de hecho o de derecho.

d).-De todo lo dicho resulta que uno de los rasgos principales de estos contratos es que las partes no están situados en pie de igualdad, sino que se presenta redactado por quien tiene un superior poder de negociación.

En muchos casos las condiciones generales de los contratos están en letra impresa muy pequeña que pocas veces se lee y que a veces incluso es ilegible.

Analizando el contrato de compraventa de sepulcros, que tomamos como referencia, con lo señalado por este autor, encontramos que se ajusta en el inciso a) ya que se encuentra redactado de tal forma que el adherente solo firma su aceptación al mismo.

²⁷ Puig Brutau José. Los Contratos en General. Ed. Herrero. México. p.147

En el inciso b) señala que es debido a la demanda que se tiene, esto es parcialmente cierto, ya que en nuestro país una mínima parte de los solicitantes se toma la molestia de analizar la conveniencia de celebrar este tipo de contrato de compraventa de perpetuidad de sepulcros con anticipación, la mayoría se interesa más por saber cuál es el costo del servicio funerario que las condiciones bajo las cuales se contrata, y también a que la solicitud de dicho servicio, se realiza cuando se tiene menos de 24 horas para inhumar o cremar al difunto.

Con referencia a lo manifestado en el inciso c), es cierto debido a que al oferente lo que le importa es la venta o el pago del servicio ofrecido y al cliente lo que le interesa es poder solucionar su problema de inhumación o cremación, pagando lo que esté al alcance de su bolsillo.

En el inciso d), estamos de acuerdo con lo expresado por el autor, ya que de hecho existe una desigualdad en la contratación porque el clausulado lo realiza únicamente el oferente.

Por último, es de todos conocido que la mayoría de los contratos contienen un clausulado con letra impresa muy pequeña, bastante extenso y en la mayoría de los casos es ilegible, motivando con esto que debido al tiempo que se tomaría leer y entender todas las cláusulas, el cliente se conforma con lo que le dice el vendedor respecto a lo que considera más importante del servicio funerario contratado obviamente en beneficio de la empresa y minimizando las cláusulas en donde hay desigualdad o mayor carga para el cliente.

De acuerdo con Saleilles las características primordiales de los contratos por adhesión son las siguientes: "la oferta se hace a una colectividad, el convenio es obra exclusiva de una de las partes, la reglamentación del contrato es

compleja, la situación del que ofrece es preponderante, la oferta no puede ser discutida, el contrato oculta un servicio privado de utilidad pública".²⁸

Este autor, acertadamente, hace el señalamiento de las principales características que en la actualidad contienen la mayoría de los contratos de adhesión que se celebran en nuestro país.

Néstor de Buen Lozano, por su parte acepta las características antes mencionadas, pero agregando que: "Nuestro sistema jurídico exige que el convenio, que originalmente puede ser obra exclusiva de una de las partes, sea aprobado por el Estado"²⁹

De lo anterior hay que destacar 3 elementos, que podemos considerar como esenciales:

a) La preponderancia de la voluntad de una de los contratantes, imponiéndose a la otra, de tal manera que no hay posibilidad de discusión de la propuesta del contrato; y además,

b) Esa propuesta, es una oferta dirigida a una colectividad indeterminada, características que en suma le dan al contrato por adhesión un gran potencial de abuso frente a los consumidores y ello implica el tercer momento;

c) Que exista un interés o responsabilidad del Estado para intervenir en busca de llegar a un equilibrio en las prestaciones contractuales.

Con los elementos anteriores podemos mencionar que ésta forma de contratación es una oferta contractual cuyo clausulado es elaborado previamente por la parte ofertante y para una colectividad indeterminada con la

²⁸ Citado por De Buen Lozano Néstor. La Decadencia de Los Contratos. Capítulo II 1°. ed. Porrúa. México, 1951. pp. 287, 288.

²⁹ De Buen Lozano Néstor. Op. Cit. p. 288.

finalidad de no modificar las cláusulas, en virtud de lo cual se crea un interés del Estado para proteger los intereses de los consumidores adherentes.

De acuerdo con las características señaladas por estos autores el contrato de compraventa de sepulcros contiene los mismos elementos de los contratos de adhesión, añadiendo que la aprobación o autorización de dicho contrato, la realiza la Procuraduría Federal del Consumidor atendiendo a lo señalado en la norma oficial mexicana denominada NOM-036-SCFI-2000 "prácticas comerciales requisitos de información en la contratación de servicios funerarios", para todas las personas que se dediquen a la prestación de éstos servicios. Esta norma señala en forma ordenada los siguientes aspectos que tienen relación con el presente tema materia de esta investigación transcrita en el apéndice número uno de esta tesis en la página 73, los aspectos son:

El objetivo y campo de aplicación,

Las definiciones que se deben conocer en la aplicación de la ley para evitar errores en la interpretación de las disposiciones,

Las disposiciones generales que deben observarse por los prestadores de servicios funerarios.

Los requisitos de información que deben proporcionar o difundir los proveedores del servicio funerario para evitar errores o confusiones en el consumidor,

La información que deben contener los contratos como requisitos mínimos,

Las garantías que deben acreditar los proveedores de los servicios funerarios a futuro,

La vigilancia que se hace de los contratos por parte de la Procuraduría Federal del Consumidor, y

La explicación de la falta de concordancia con alguna otra norma internacional.

Ver Apéndice N° 1

Borja Soriano³⁰ aborda el tema de los contratos por adhesión dentro del título segundo de su obra Teoría General de las Obligaciones, tratando el consentimiento en las obligaciones y al señalar las características del tema que nos ocupa, se adhiere a Saleilles, agregando que parece que la preponderancia de la voluntad de uno de los contratantes, imponiéndose hasta cierto punto a la otra, es lo que caracteriza verdaderamente al contrato de adhesión.

Este autor también señala lo que en el contrato de compraventa de sepulcros, de hecho se presenta, que es la imposición de la voluntad de uno de los contratantes sobre la otra que es el cliente.

Sánchez Medal³¹ en su obra denominada De los Contratos Civiles, al tratar los elementos del contrato y en específico del consentimiento del mismo, hace resaltar los llamados Contratos Discutidos siendo uno de ellos el contrato de adhesión y basándose en Josserand menciona que el contrato de adhesión, es lo opuesto al contrato negociado o paritario, agregando que en ellos, no hay tratos preliminares o discusiones previas de las partes, sino que una de ellas elabora unilateralmente las condiciones del contrato y a la otra solo se le deja la posibilidad de aceptarla, si quiere celebrar el contrato, o de no celebrar éste.

30 Borja Soriano Manuel. Op. Cit. pp. 130-135.

31 Sánchez Medal Ramón. Op. Cit. p. 32.

Tratándose de servicios indispensables, prácticamente no existe la posibilidad de negarse o abstenerse de celebrar el contrato, como ocurre con los servicios de transporte, de energía eléctrica, de teléfono, de gas, cable de televisión y otros más, por ello, en estos casos interviene con frecuencia el Estado para vigilar que en las cláusulas no extorsionen a los usuarios de tales servicios, por ello la Ley Federal de Protección al Consumidor exige que en los contratos de adhesión no se inserten cláusulas que establezcan prestaciones desproporcionadas y obligaciones inequitativas a cargo de los consumidores y que siempre se redacten en español y en términos legibles y comprensibles.

La primera Ley Federal de Protección al Consumidor fue publicada en el diario oficial de la federación el 22 de diciembre de 1975, entrando en vigor el 5 de febrero de 1976, misma que trataba en sus artículos, lo relativo al contrato de adhesión, la última publicación de ésta ley de fecha 24 de diciembre de 1992, ha sido actualizada el 05 de junio de 2000 en lo referente a los contratos de adhesión, agregando al artículo 86 lo conducente a la reglamentación de los servicios adicionales especiales o conexos que puede solicitar el consumidor de forma opcional por conducto y medio del servicio básico.

Tratando con éstas adiciones de cubrir al consumidor en la mayoría de las situaciones que pudieran presentarse. En su Capítulo X regula los contratos de adhesión, contemplando en los artículos 85 a 90 los límites a las cláusulas de los contratos, también faculta a la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial (hoy Secretaría de Economía) para ordenar la modificación de los sistemas de venta y así evitar los tratos inequitativos hacia el consumidor. Éste contrato de adhesión, se entiende como: el documento elaborado unilateralmente por el proveedor, para

establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la adquisición de un producto o la prestación de un servicio, aún cuando dicho documento no contenga todas las cláusulas ordinarias de un contrato, todo contrato de adhesión celebrado en territorio nacional, para su validez deberá estar escrito en idioma español y sus caracteres tendrán que ser legibles a simple vista.

El artículo antes mencionado, se refiere únicamente al prestador del servicio, omitiendo a la otra parte contractual que es el consumidor, así como su función pasiva en el mismo, esto nos hace suponer que los elementos de mayor importancia para la ley son; el de la oferta, la aprobación y el registro del contrato, además delega a la Secretaría de Economía la facultad de sujetar mediante normas oficiales, este tipo de contratación previo registro del contrato de adhesión ante la Procuraduría Federal del Consumidor, que en éste caso es el de compraventa de sepulcros.

En cuanto a la función de la Procuraduría, señala que en caso de que los contratos de adhesión requieran de registro previo ante la Procuraduría, ésta se limitará a verificar que los modelos se ajusten a lo que disponga la norma correspondiente y a las disposiciones de la ley, y emitirá su resolución dentro de los treinta días siguientes a la fecha de presentación de la solicitud de registro; en esta parte se entiende que la Procuraduría sea una autoridad verificadora de que los modelos se ajusten a lo que disponga la normatividad que expida la Secretaría de Economía y del contenido de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Señala también que transcurrido dicho plazo sin haberse emitido la resolución correspondiente, los modelos se entenderán aprobados y será obligación de la Procuraduría registrarlos, quedando en su caso como prueba de

inscripción la solicitud de registro. Al respecto se entiende que se obliga a la Procuraduría a emitir su resolución de aprobación o desaprobación de registro en un plazo de treinta días siguientes a la fecha de presentación de la solicitud de registro, de lo contrario se entenderán aprobados los modelos presentados, esto es positivo debido a que hace que la autoridad sea eficiente en la intervención con los particulares al señalar un plazo para emitir su resolución, sin embargo en la contratación del servicio funerario, la mayoría de los contratos son presentados con antelación a su registro, por lo que no existe mayor problema en su contenido.

También señala en la parte final de dicho artículo que en caso de modificación de las obligaciones o condiciones de los contratos que requieran de registro previo, presenten dicha solicitud y la misma se atenderá de acuerdo a los términos señalados en la ley.

En el contrato de compraventa de sepulcros, si se quiere hacer alguna modificación, ésta se lleva a cabo sólo cuando hay discrepancia entre el servicio ofertado y el servicio recibido, o cuando hay una interpretación diferente de alguna de las cláusulas por parte del consumidor y que la parte ofertante esté de acuerdo en realizar la modificación sin llegar al registro de la misma ante la Procuraduría.

Cabe hacer la aclaración de que en la práctica diaria, sólo cuando el proveedor del servicio funerario considere necesario hacer alguna modificación al contrato la realizará si así conviene a sus intereses. Con éstas normatividades se nota el interés del Estado en la procuración de justicia e igualdad hacia los consumidores que se encuentran obligados a firmar algún contrato de adhesión.

A pesar de que Sánchez Medal hace referencia a que el Estado trata de evitar los tratos inequitativos, en la práctica cotidiana existen abusos hacia los

clientes, (basados principalmente en la necesidad imperiosa del uso inmediato de fosa para inhumar), pero debido a que en ocasiones es bastante costoso para ellos, la mayoría prefiere aceptar las condiciones que se les impongan o aceptar las cláusulas señaladas, aunque no estén totalmente de acuerdo con lo redactado en ellas ya que saben el menoscabo en su economía que les representaría llevar a juicio dichos contratos, haciendo un balance tomando en cuenta lo pagado por el servicio mas el costo de la reclamación, prefieren sólo presentar su queja ante la Procuraduría Federal del Consumidor y sabiendo que es conciliadora, ahí llegan a un acuerdo aceptando lo que sugiera dicha autoridad, en la mayoría de las ocasiones no están de acuerdo con lo aprobado en las juntas de conciliación pero lo aceptan, debido al tiempo y dinero que representaría seguir con un juicio civil.

Sin embargo, no puede negarse que en todos estos actos jurídicos haya un contrato o acuerdo de voluntades, al menos para aceptar por una de las partes las condiciones elaboradas o propuestas por la otra, por lo que no tiene razón Duguít³² que niega el carácter de contratos a los conocidos como Contratos de Adhesión. Néstor de Buen Lozano, en su libro titulado *La decadencia del Contrato*, hace un interesante análisis de su teoría con relación a los contratos de adhesión, en su capítulo II denominado *Las Ficciones Contractuales*, siendo el aspecto central que nuestro mundo jurídico vive aferrado a la idea del contrato, viendo al contrato como una figura ideal para la consecución de fines determinados, en los que de un modo u otro, se trata de dar satisfacción a intereses de los individuos.

Tomando en cuenta que el siglo XX se caracteriza por la apariencia

32 Citado por SANCHEZ MEDAL, Ramón, Op.cil. pp. 28-29

donde se presume la voluntad popular en elecciones para designar gobernantes, las mas de las veces amañadas; se habla de movimientos populares donde sólo existen intereses de un grupo oligárquico.

Esta apariencia democrática no solo afecta a los países en su ámbito interno sino que también se refleja en el orden internacional, reflejando en su conjunto un modo de ser de constante ficción, que tiene una notable repercusión en el contrato.

Los sistemas jurídicos vigentes y no solamente los liberales, sino también y lo que es más grave, los socialistas, siguen viviendo bajo la apariencia del contrato que es, al parecer, la figura democrática por excelencia, aun cuando constituya, en rigor, exactamente lo contrario, de ahí que el contrato, nominalmente, siga figurando en los códigos para calificar instituciones jurídicas que ya muy poco tienen de él, las razones de esta debilidad por el contrato, tan notables en cualquier Código actual, no son solamente las expuestas, dentro de las más trascendentes, está la que siguiendo la línea del menor esfuerzo se atribuye la naturaleza contractual a instituciones, simplemente porque no han sido analizadas con suficiente rigor técnico. Mucho de esto se debe a que la doctrina no ha pronunciado una sentencia definitiva sobre lo que es un contrato y el legislador con mayor razón ha soslayado la dificultad.

Finalmente existe una tercera situación, que hay instituciones que se crearon alterando el equilibrio de lo que en su origen fueron verdaderos contratos, es decir que las leyes regularon determinados actos como contratos, por lo que calificarlos como tales fue destacar su verdadera naturaleza jurídica, sin embargo la evolución del pensamiento y por razones politicoeconómicas, vinieron a crear

causas supervenientes que destroncaron el acuerdo de voluntades, subsistiendo por ello el nombre de contrato, aun cuando en sus últimas consecuencias, la figura correspondiente haya dejado de serlo.

Como ejemplos de las instituciones que analiza Néstor de Buen³³ que padecen de este mal Suplantación terminológica son el matrimonio, la adopción el contrato de trabajo el contrato de sociedad y el contrato de adhesión.

Analizando lo dicho por este autor, no estamos totalmente de acuerdo con su teoría, debido a que la evolución que se presenta en todos los ámbitos de nuestra vida incluye a los contratos y si han cambiado o evolucionado, esto es debido a las necesidades imperantes de actualización en nuestro país teniendo que adecuarse los contratos establecidos a lo que en nuestra práctica cotidiana vaya surgiendo para no anquilosarse, obviamente con esto, se puede llegar a lo señalado por este autor en el sentido de que no sea en rigor lo que originalmente se consideraba un contrato.

Abundando sobre el tema, este autor nos dice: "Quizá lo más importante de esta figura, desde su modo de pensar, es que constituye el reflejo directo de una tutela estatal sobre las actividades de los particulares, producto seguramente de un afán proteccionista que tiende a impedir que en la prestación de satisfactores indispensables para la vida moderna, el libre juego de las voluntades incline las ventajas a favor del más poderoso y en perjuicio del más débil."³⁴ En este punto estamos de acuerdo, ya que la prueba clara de que es cierta la tutela del Estado en la celebración de este tipo de contratos son la creación de la Procuraduría

33 Néstor De Buen Lozano. La decadencia de los contratos. cap. II 1ª. Ed. Porrúa, México. pp. 257-258.

34 Op. Cit. La decadencia de los contratos. p. 286.

Federal del Consumidor, y de la Norma Oficial Mexicana así como los diversos ordenamientos encauzados a la protección del adherente.

Néstor de Buen³⁵ no considera al contrato de adhesión como un contrato por las razones siguientes:

1.- Por que la voluntad se manifiesta mediante una adhesión incondicional, afectando el acuerdo de voluntades que se da en el contrato.

2.- No existe la posibilidad de establecer modalidades que en su concepto es un elemento esencial en la contratación.

No concordamos con la consideración de este autor, debido a que los contratos de adhesión que se llevan a cabo en la actualidad, se reglamentan, regulan, interpretan y se llega a la solución de los mismos, en caso de controversia, tomando como criterio lo señalado en el Código Civil para los contratos de compraventa, aplicándoseles el articulado de los mismos.

Como una afirmación de lo antes expresado, en los siguientes puntos numerados en forma progresiva, hago las explicaciones y los comentarios de cada uno de los puntos de un contrato de compraventa de perpetuidad de sepulcros de una empresa particular, con lo señalado en la Ley Federal de Protección al Consumidor, y con la norma oficial mexicana vigente denominada NOM-036-SCFI-2000 prácticas comerciales requisitos de información en la contratación de servicios funerarios, éste contrato en forma general contiene los datos que son comunes a todos los demás contratos de adhesión referentes a ésta materia. El formato del contrato preliminar de éste análisis se encuentra en el apéndice de ésta investigación, marcado con el número dos.

³⁵ Ibidem. pp. 257, 258.

a).- La interpretación del presente contrato en relación con la Ley Federal de Protección al Consumidor y la norma oficial mexicana denominada 036-SCFI-2000, es la siguiente:

En el punto marcado con el número (1) Se hace el señalamiento de lo que se contrata, así como las compañías que van a proporcionar el servicio de inhumación, sepultura, urna, nicho u osario, y según lo dispuesto por la norma oficial mexicana en el contrato, se cumple con lo estipulado en los puntos 5.1 y 5.2.1

Por lo que respecta al punto (2) éste es el común de todo contrato, ya que señala los antecedentes de constitución de la(s) empresa(s) y a la vez cumple con lo señalado en la norma oficial mexicana como garantía al cliente, en los puntos 5.2.7.2, 6.1, y 6.2

El punto (3) da cumplimiento a lo indicado en el punto 2.2 de la norma oficial mexicana.

En el punto (4) se encuentra señalado en forma específica el número de lote, la sección y la ubicación del mismo dentro de la empresa, estando acorde con lo indicado en los puntos 5.2.3, 5.2.6, 5.2.6.1 de la norma oficial mexicana a pesar de estar especificado en forma indubitable, debido a las necesidades de uso inmediato de las personas para inhumar a su difunto, algunas empresas alteran a su conveniencia, el lugar de inhumación debido a que la demanda supera la mayoría de las veces los cálculos que se hacen sobre la ocupación de los lugares.

En el punto (5) señala una cláusula, donde estipula lo que se proporciona en cuanto a los servicios necesarios para la excavación en cada lote de la bóveda de concreto, esto es a cuenta del cliente, al costo que fije la compañía que va a

realizar dicho trabajo, y que en este caso es la compañía "Servicios de panteones" S. A., así lo especifican en la cláusula tercera para que el cliente no proteste en el caso de que el cobro sea excesivo. Y a pesar de que la norma oficial mexicana señala en el punto 3.9, la autorización para subcontratar con terceros y en los puntos 5.2.8.1, 5.2.8.2, el nombre y los datos de localización de la empresa que contrata con el proveedor, aquí no se mencionan, solo se hace referencia a que se ha contratado el servicio con otra compañía, indicando únicamente el nombre de esa compañía omitiendo los demás datos que de acuerdo con la norma oficial mexicana deben incluirse para el caso de una reclamación.

Con referencia a lo estipulado en el artículo 86 bis de la Ley Federal de Protección al consumidor, adicionado el 5 de junio de 2000, tampoco lo cumple, ya que la ley señala en forma expresa que en los contratos de adhesión de prestación de servicios, deben incluirse por escrito en caso de existir, los servicios adicionales, especiales o conexos que pueda solicitar el consumidor en forma opcional por conducto y medio del servicio básico, sin embargo en las compañías dedicadas a la prestación del servicio funerario siguen haciendo uso de los formatos, como el que se anexa en el apéndice número dos, en donde no se cumple con lo preceptuado en el artículo antes mencionado, así como tampoco con lo dispuesto en el artículo 86 ter fracciones I, II y III, ya que al sujetarse a los mismos por parte del consumidor implicaría la alteración del clausulado y de acuerdo con lo señalado anteriormente en ésta tesis, el cliente debe aceptar las condiciones que en forma unilateral establece el proveedor en el contrato de adhesión, sin embargo en la fracción IV del mismo artículo, se señala que el consumidor gozará de las anteriores prerrogativas aun cuando no se hubieren

indicado de manera expresa en el clausulado del contrato, pero debido al desconocimiento de éste derecho, los consumidores aceptan lo estipulado por la empresa proveedora del servicio.

En esta parte del contrato, punto (6) se encuentra la garantía que la compañía realiza para proteger su inversión, ya que contrata a cuenta del cliente, una póliza de seguro de vida que cubre el importe del saldo insoluto del contrato signado, esto lo señala la norma oficial mexicana, pero para el cliente en el punto 5.2.7.2, no para la empresa, sin embargo como es un contrato donde la voluntad de las partes es un elemento esencial, se autoriza esta situación a favor de la empresa. En la Ley Federal de Protección al Consumidor no se hace referencia a ningún tipo de garantía de éste tipo a favor de la compañía prestadora del servicio funerario.

En esta cláusula marcada con el punto (7) se cumple con lo señalado en el punto 5.2.3., de la norma oficial mexicana, aquí se asegura la compañía de la venta que realiza, ya que logra que el cliente firme un título de crédito que ampara los pagos que va a realizar, estableciendo que no implican pago de abonos. esta cláusula no la contempla la norma oficial mexicana, sin embargo las empresas señalan que lo establecido en dicha norma, es lo mínimo que se debe estipular pero que puede contener otras cláusulas a conveniencia de ambas partes, por eso incluyen una que ofrezca garantía para la empresa como es ésta cláusula. Aquí se cumple con lo señalado en la Ley Federal de Protección al Consumidor, en el artículo 66 en sus cuatro fracciones.

En lo referente a este punto (8) es lo usual y normal en todo contrato, ya que señala la entrega de un documento que acredite los pagos hechos por el

cliente así como el saldo pendiente, en cuanto a que se entregará el título de derecho de uso a perpetuidad, hasta la total liquidación del adeudo, haciendo la aclaración de que la compañía, recibe un título de crédito y además las letras de cambio que garantizan los pagos mensuales que se harán, cumpliendo con lo señalado en el punto 5.2.3. de la norma oficial mexicana. Cabe hacer notar que la Ley Federal de Protección al Consumidor hace mención a lo señalado en este punto en el artículo 66 fracción I, pero no hace referencia a la entrega del título de derecho de uso a perpetuidad.

En esta parte, punto(9), se presenta un aseguramiento mas a favor del pago que se tiene que hacer a la empresa, ya que el seguro contratado tiene como beneficiario a la compañía, garantizando el pago sobre el saldo insoluto que se llegare a adeudar en caso de fallecimiento del titular del contrato. Este es otro punto que no contempla la norma oficial mexicana, pero que se adiciona por convenir a los intereses de la empresa que presta el servicio funerario. Respecto a ésta garantía existe un señalamiento expreso en la Ley Federal de Protección al Consumidor en el artículo 77 que señala que todo servicio que se ofrezca con garantía debe sujetarse a lo dispuesto por ésta Ley y a lo pactado entre proveedores y consumidores.

Aquí, punto (10), se estipula que sólo se podrá hacer uso del lote contratado en caso de que se haya cubierto el 50% de precio total convenido, pero en la práctica en más de una ocasión se ha tenido la necesidad de hacer uso del lote comprado antes de cubrir el pago señalado en esta cláusula, originando con ello problemas para ambos contratantes. Actualmente lo que se ha estado haciendo es solicitar al cliente el pago adelantado de las mensualidades que faltan

hasta cubrir el 50 % que menciona el contrato y así poder hacer uso del servicio funerario en el momento que lo requiera el cliente. Aquí se nota que existe una contradicción con la cláusula quinta, que señala que a partir de la presente fecha, queda a disposición del cliente el lote, y en la cláusula sexta señala que hasta que cubra la mitad del precio contratado, por lo que a criterio casi siempre de la empresa prestadora del servicio funerario aplica la cláusula que mas convenga a sus intereses. Lo referente a ésta cláusula no lo contempla la Ley Federal de Protección al Consumidor ni hay algún señalamiento expreso al respecto en la norma oficial mexicana.

En este punto (11) se nota que la compañía prestadora del servicio funerario, se asegura aun más, ya que establece que puede dar por vencido anticipadamente el plazo pactado y exigir el pago de la totalidad del capital en caso de que el cliente incurriere en alguno de los supuestos que señala en la cláusula séptima, uno de los supuestos, el inciso d) indica que "si el cliente faltare a alguna de las obligaciones que contrae el presente contrato"; esto quiere decir que el cliente no puede contratar los servicios con persona distinta para la realización de la excavación o cualquier otro servicio adicional, ya que esto le ocasionaría un perjuicio por no estar autorizado para hacerlo, además de obligarse a pagar el saldo insoluto contratado. En la norma oficial mexicana, sólo se hace mención en el punto 5.2.7.5. al derecho del consumidor de rescindir el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la firma, pero no señala nada al respecto a favor de la compañía, de poder dar por vencido dicho contrato en forma anticipada, sin embargo en el inciso b) se trata de cumplir con lo señalado en el punto 5.2.7.3 de la norma oficial. Existe el señalamiento al respecto en la Ley

Federal de Protección al Consumidor en el artículo 71 indicando en forma explícita que cuando se haya pagado mas de la tercera parte del precio o del número total de los pagos convenidos y el proveedor exija la rescisión, el consumidor tendrá el derecho a optar por la rescisión o el cumplimiento del contrato.

Ésta cláusula marcada con el punto número (12) está en contra de lo señalado por la Ley Federal de Protección al Consumidor ya que en el artículo 90 fracción I se establece que no serán válidas y se tendrán por no puestas las cláusulas que permitan al proveedor modificar unilateralmente el contrato, y aquí la compañía lo estipula como una cláusula que debe aceptar el cliente, pero no hace mención a lo ordenado en el artículo 70 de la misma ley que señala que si se rescinde el contrato vendedor y comprador deben restituirse mutuamente las prestaciones que se hubieren hecho, especifica también que "siempre y cuando no se hayan aún utilizado por el cliente, el lote materia del contrato," pero tampoco se indica que sucedería en el caso de que ya el cliente hubiera utilizado parte del lote contratado, también manifiestan que es por propia voluntad sin necesidad de declaración judicial, debe entenderse con esto, por el cliente, que sabiendo él que no ha cubierto tres mensualidades, ya perdió todo derecho a lo que había contratado, además también existe contradicción con lo señalado en la cláusula sexta, punto once de éste análisis, ya que manifiesta que para poder hacer uso del servicio necesita cuando menos haber cubierto el 50 % del precio convenido. Podríamos decir que en éste párrafo se trata de dar cumplimiento a lo señalado en el punto 5.2.5 de la norma oficial mexicana.

En el punto (13) se manifiesta que en caso de incumplimiento en el pago consecutivo de tres de los abonos mensuales, la compañía podrá disponer a su

arbitrio del lote contratado, y señalan la pena convencional, que a todas luces es beneficiaria para la compañía ya que pueden presentarse diversos supuestos como puede ser que al cliente le falten sólo 4 ó 5 mensualidades y por el incumplimiento en que llegara a incurrir, perder lo que ya casi hubiera liquidado, siendo muy elevado el pago de pena convencional, que en este caso serían todas las cantidades que se hubieren hecho anteriormente. En el punto 5.2.5 de la norma oficial sólo se establece lo referente a la pena convencional por incumplimiento, como un requisito del contrato, sin embargo la Ley Federal de Protección al Consumidor en el artículo 70 párrafo tercero indica que el comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a recibir los intereses computados conforme a la tasa que, en su caso, se haya aplicado a su pago, pero en la actualidad esta forma de solución a la rescisión no se lleva a cabo. Cabe hacer la aclaración de que en algunos casos, la compañía proveedora del servicio, le otorgan un plazo de gracia al cliente para ponerse al corriente en sus pagos, firmando por separado un convenio, donde señalan fechas de pago y cantidades a entregar. Al respecto tampoco existe mención alguna en la Ley Federal del Protección al Consumidor.

Esta cláusula señalada con el punto (14) es común en todos los contratos, por lo que se encuentra apegada a derecho, además de cumplir con lo estipulado en el punto 5.2.3. de la norma oficial mexicana.

Punto (15). Aquí se infiere que los restos inhumados solo podrán ser removidos previa autorización de la compañía en casos especiales pero no se indica cuáles son esos casos en los que se puede aplicar ésta cláusula o por lo menos debía señalarse uno para que sirva de referencia, indicando también que

ésto sólo podrá hacerse presentando el título de derecho a uso a perpetuidad, por lo que se deduce que debe haberse cubierto la totalidad del pago, además de que con ésta cláusula no se permite la transacción que se quisiera hacer a futuro de dicho lote, en el supuesto de que después de haberse usado la sepultura, quedara vacante, estando ésta cláusula en contra de lo señalado en el punto 5.2.7.3 de la norma oficial, ya que no señala los procedimientos a seguir en caso de que se quiera ceder o transferir los derechos contratados por lo que existe contradicción con lo estipulado en la cláusula séptima inciso b) del mismo contrato que señala que se puede dar por vencido anticipadamente el plazo fijado en caso de que el cliente trate de gravar o de ceder a favor de tercera persona los derechos de contrato, sin el previo consentimiento por escrito de la Compañía, aquí podemos deducir que si se puede ceder o transferir los derechos contratados. Por otra parte, también se infiere que trata de cumplir con lo señalado en el punto 5.2.7.3 de la norma oficial, ya que no hay ninguna indicación del procedimiento que deba seguirse ni de los cargos que se originen por éste procedimiento.

En esta parte (16) se señala que el cliente debe cumplir con lo señalado en el reglamento vigente para el cementerio, pero en la práctica cotidiana, además de que el cliente no lee dicho reglamento, la mayoría de los artículos que contiene son los derivados de las cláusulas del presente contrato, referente al reglamento lo estipula el punto 5.2.6.4 de la norma oficial.

Aquí en el punto (17) debemos suponer que es uno de los casos especiales de la compañía mencionado anteriormente en la cláusula novena del mismo contrato, ya que indica como un requisito la autorización por escrito de la compañía para traspasar o enajenar el derecho al uso del lote que se contrate. En

la norma oficial mexicana, se indica el derecho que tiene el cliente a éste respecto en lo señalado en el punto 5.2.7.3

(18) Aquí se establece que pasados dos meses después del pago total, entregarán el título de derecho a uso a perpetuidad, y no señalan que pasaría si en esos dos meses se hace necesario por parte del cliente el uso del lote, ya que para tal efecto debe presentar el título de derechos, que se entrega hasta la total liquidación de lo contratado, aunque se supone que con el sólo hecho de estar al corriente en los pagos puede hacer uso del lote si así lo requiere, también con ese lapso de tiempo, se limitan los derechos del cliente en el caso de que quisiera enajenar dicho servicio, al respecto no existe algún señalamiento en la Ley Federal de Protección al Consumidor, ni en la norma oficial mexicana.

En este parte (19) la norma oficial señala al respecto en el punto 5.2.6.5 dichos cargos pero a pesar de que en el contrato que analizamos se indica que el mantenimiento es sin costo extra, en la práctica actual, en algunos panteones, se hace a los clientes un cargo adicional, pretextando el aumento del costo en los materiales usados así como a la inflación que se incrementa en nuestro país. Al respecto no existe señalamiento alguno del mínimo y máximo permitido como pago por concepto de mantenimiento en la Ley Federal de Protección al Consumidor ni en la norma oficial mexicana

Punto (20) ésta cláusula es la usual en la mayoría de los contratos ya que las partes están de acuerdo al señalar el lugar de jurisdicción y competencia en caso de controversia, aquí se puede decir que se cumple con lo señalado en el punto 7.1 de la norma oficial mexicana.

Del análisis anterior, podemos deducir que en el presente contrato, se actualizan o presentan la mayoría de las características que son propias del contrato de adhesión en lo que se refiere a la compra venta de perpetuidad de los sepulcros, ya que en éstos, el cliente se ve constreñido únicamente a aceptar las condiciones previamente elaboradas por la compañía si quiere recibir el servicio que necesita así como la omisión de algunos ordenamientos estipulados en la Ley Federal de Protección al consumidor y en la norma oficial mexicana.

En la práctica jurídica, aunque no se señala en el contrato, en caso de incumplimiento por parte del cliente, se llega a un acuerdo con la parte contratante, siendo éste casi siempre la realización de un pago extra por parte del consumidor al ofertante o compañía para el otorgamiento de un plazo adicional al cliente para conservar los derechos y que pueda de esta forma ponerse al corriente en los pagos atrasados.

Aunado a la circunstancia mencionada, también, se encuentran presentes en el contrato de compraventa de sepulcros, los dos elementos característicos de los contratos de adhesión, que son: la oferta que hace el proveedor del servicio funerario así como la declaración unilateral de la voluntad del aceptante.

E - REGULACION Y CONSECUENCIAS JURIDICAS DEL CONTRATO DE PERPETUIDAD Y USO DE LOS SEPULCROS

Existe un gran número de negocios que se realizan con este tipo de contratos de adhesión en forma reiterada y continua en nuestro país, que son generadores de abusos por parte de quienes ofrecen los productos o servicios, ya

que ellos son los que realizan el clausulado u oferta atendiendo prioritariamente a su interés, el cual es en la mayoría de las veces excluyente de responsabilidades, el Estado trata de regular las transacciones que se realizan con esta forma de contratación, intentando crear una igualdad en las prestaciones mediante la creación de Instituciones como la Procuraduría Federal del Consumidor y de legislaciones como La Ley Federal de Protección al consumidor y de Normas como la norma oficial mexicana denominada NOM- 036-SCFI-2000.

Para el contrato de compraventa de perpetuidad de los sepulcros, la Ley Federal de Protección al Consumidor y la norma oficial mexicana, establecen los requisitos mínimos para la contratación de los servicios funerarios; estos se pueden agrupar en tres tipos de disposiciones, que son:

1.- Las que van encaminadas a la información general del contrato.

Dentro de esta denominación se encuentran:

a).- Los contratos de adhesión citados deben estar registrados en la Procuraduría Federal del Consumidor, esta disposición relacionándola con el artículo 86 de la Ley federal de Protección al Consumidor, implica la obligación para los proveedores o servidores de que los contratos a que se refiere la norma oficial mexicana, tengan que ser registrados ante la Procuraduría, por lo que en base al artículo 87 de la misma ley, la Procuraduría verificará que el contrato de adhesión se ajuste a lo dispuesto por la norma oficial.

b).- Que la celebración de dichos contratos debe ser en moneda nacional, especificando que si se lleva a cabo en otro tipo de moneda, tiene el consumidor el derecho a liquidar sus pagos en moneda nacional si así lo desea.

c).- Estar escritos en idioma español y ser legibles a simple vista, este punto siempre se cumple, con la salvedad del tamaño de la letra ya que en esta ley no se indica nada al respecto pero en la práctica sabemos que los prestadores de los servicios funerarios, al realizar la impresión de sus formatos, usan la letra más pequeña posible.

2.- Las disposiciones que obligatoriamente deben ser insertadas en el texto del contrato, cuya finalidad es lograr el equilibrio o equidad en las prestaciones en forma indubitable; comprenden las siguientes:

a).- La obligación que tiene el proveedor del servicio de entregar al consumidor el manual que contenga la información ofrecida antes de la firma del contrato comprometiéndose a contestar por escrito en un plazo máximo de diez días naturales todas las dudas que tenga el consumidor sobre el contrato, esto es con la finalidad de que el consumidor conozca el servicio que contrata y al cual se adhiere, teniendo la oportunidad de conocerlo, no solamente antes y en el momento de la firma, sino también posteriormente mediante la solicitud de aclaración de las dudas que al efecto se haga.

b).- El señalamiento que tiene el consumidor dentro de los cinco días hábiles siguientes a la celebración del contrato de darlo por terminado sin responsabilidad alguna para él y con la devolución íntegra de su aportación dentro de los treinta días naturales posteriores a la firma del contrato.

c).- La especificación de la frecuencia con que los consumidores deben realizar los pagos, los casos de pago anticipado, los factores de compensación, actualización y su forma de aplicación, y todos los costos que sean repercutidos al consumidor, el procedimiento que debe ser aplicado cuando el consumidor realice

el pago por anticipado. Estas disposiciones tienen como finalidad que el consumidor conozca la cantidad total que debe liquidar, ya que en algunos casos los agentes de ventas de las empresas prestadoras del servicio funerario, con la finalidad de vender más, ocultan parte de la totalidad de los pagos, y ya hecho el contrato, explican los conceptos por los cuales se incrementa la suma ofertada que con anterioridad habían dado a conocer al cliente.

d).- Las penas convencionales máximas que en su caso deberán pagar tanto el proveedor como el consumidor por el incumplimiento en las obligaciones que se deriven del contrato; estas disposiciones tienen la característica de pretender garantizar la total comprensión por parte del consumidor del contrato al cual se adhiere.

e).- El establecimiento de que el consumidor pueda sin una pena excesiva, dar por terminado en forma anticipada el contrato, con el único requisito de que sea por escrito y el proveedor debe devolver el monto de las aportaciones hechas, de acuerdo a lo señalado en el contrato, dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de la notificación. Generalmente en el contrato de compraventa de sepulcros, se cumple con esta disposición, pero casi siempre es a favor del proveedor del servicio, ya que se adjudican los pagos hechos a la fecha del término, independientemente del número de pagos realizados, representando un menoscabo en los intereses económicos del consumidor.

3.- Las disposiciones que cuidan los intereses de los consumidores, como son los seguros de vida o seguros para el bien o servicio que se contrate. Estas son:

a).- Las que indican que el proveedor debe contratar a nombre y por cuenta del consumidor, un seguro de vida, con la finalidad de cubrir la totalidad del adeudo, y de esta forma, garantizar el pago total o el pago del saldo insoluto del servicio contratado; este tipo de disposiciones son mayormente benéficas para los proveedores del servicio contratado, ya que no pierden económicamente en las operaciones que realizan y por lo que hace a los consumidores, también les ayuda, ya que no dejan deuda alguna a la familia en caso de fallecimiento.

Respecto a las sanciones señaladas en la Ley Federal de Protección al Consumidor y en la norma oficial mexicana, éstas deben ser aplicadas por la Procuraduría Federal del Consumidor, conforme a lo dispuesto en la Ley, así como las demás autoridades competentes, con base en los ordenamientos legales aplicables. De acuerdo con la Ley Federal de Protección al Consumidor vigente, las sanciones varían dependiendo del tipo de ordenamiento que se haya infringido, por lo que toca a los contratos de adhesión, señala que la sanción a la no sujeción o registro ante la Procuraduría, se impondrá una multa por el equivalente de uno a mil quinientas veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, y la infracción que se haga de la falta de formato uniforme, o el registro ante la Procuraduría, la falta de información de carácter comercial o la inclusión en el contrato de cláusulas que lesionen los intereses del consumidor, se aplicará una multa equivalente por una a ochocientas veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, y en caso de reincidencia, se pueden aplicar multas hasta por el doble de las cantidades señaladas y proceder a la clausura del establecimiento hasta por treinta días. En el contrato de adhesión, materia de esta

investigación, la ley no hace un señalamiento expreso en caso de reincidencia del proveedor del servicio funerario.

Por lo que respecta a la sanción al contrato de compraventa de sepulcros, no es aplicable lo señalado en éste artículo referente a la clausura del establecimiento de las empresas prestadoras del servicio funerario, debido principalmente a que la necesidad de uso inmediato de los demás clientes que contrataron con la empresa hace imposible que se pueda realizar, por lo que sólo se aplica la multa que corresponda y a la que se haya hecho acreedora la empresa prestadora del servicio.

También en la misma ley se hace el señalamiento de lo que se debe entender por reincidencia, que es cuando el mismo infractor incurra en dos o más violaciones del mismo precepto legal durante el transcurso de un año contado a partir del día en que se cometió la primera infracción. Por lo que toca a ésta parte del artículo las sanciones por este concepto se aplican en forma constante a las empresas que son demandadas, ya que en la Procuraduría Federal del Consumidor se tiene registrado el comportamiento comercial que observa cada empresa dedicada a la prestación del servicio funerario.

Considero pertinente hacer la aclaración de que en la misma ley se establece la posibilidad discrecional de disminuir y en su caso hasta condonar la multa que en su momento se haya determinado imponer a la empresa prestadora del servicio, según lo dispuesto en el artículo 134.

Como una información complementaria obtenida en la Procuraduría Federal del Consumidor, según el dicho de la Titular de la Dirección de Quejas, no se tiene un registro estadístico de los problemas por entidades en éste tipo de contratos de

adhesión, ya que el control lo llevan por cada empresa registrada a nivel nacional, tomando en consideración las demandas presentadas contra las compañías prestadoras de los servicios funerarios.

a).- Formas de terminación del contrato de compraventa de perpetuidad de los sepulcros.

Las formas de terminación de este tipo del contrato de adhesión son las mismas que las usadas en los contratos civiles en general, ya que como lo apuntamos antes, se considera una modalidad del mismo. En sentido amplio estas formas se circunscriben a dos que son: la frustración del mismo y la extinción de sus efectos:

a).- Respecto a la frustración del contrato ésta se entiende como el quedar sin efecto su propósito contra la intención de quien quería llevarlo a cabo.

De acuerdo con Ramón Sánchez Medal,³⁶ existen en los contratos civiles en general cinco casos en los que ésta forma puede presentarse. El contrato de compraventa de sepulcros no encuadra en ninguno de los casos mencionados por este autor, pero si atendemos al sentido estricto de lo que se entiende por frustración, es factible que se dé por terminado el contrato por parte del consumidor ya que en la norma oficial mexicana denominada 036-SCFI-2000 en el punto 5.2.7.5 se señala un término perentorio de cinco días para rescindir el contrato de adhesión, sin menoscabo de los pagos realizados, además el compromiso del proveedor de devolver íntegramente las cantidades recibidas a la

³⁶ Sánchez Medal Ramón, Op. Cit. p. 123

fecha en que sea notificada la cancelación por el cliente. En la Ley Federal de Protección al Consumidor también se señala en el artículo 56 el mismo término para perfeccionar el contrato

Esta forma de terminación se encuentra especificada en algunas cláusulas del contrato de compraventa de sepulcros, al señalar que puede darse por vencido anticipadamente en forma unilateral por parte del proveedor del servicio funerario en caso de que el cliente incurriera en alguno de los supuestos de falta de pago consecutivo de tres abonos mensuales, si trata de gravar o ceder a favor de tercera persona los derechos que le confiere el contrato sin previo consentimiento por escrito de la compañía, o que le sean embargados al cliente los derechos derivados del contrato

b).- En cuanto a la extinción de sus efectos podemos decir que se pueden aplicar a este tipo de contrato las siguientes causas:

1.- Por vencimiento o ejecución total de las obligaciones de las partes, derivadas del mismo contrato que puede entenderse también como el vencimiento del plazo fijado, que es el modo común, natural y ordinario de terminación del mismo

2.- La muerte de la parte contratante (cliente) es causa de la terminación del contrato, ya que a la firma del contrato, hay el pacto expreso que se estipula en una cláusula al señalar que la compañía se designa como beneficiaria y contrata a cuenta del cliente titular del contrato, una póliza de seguro de vida para garantizar el saldo del pago pendiente de liquidar que cubre el importe total estipulado en el contrato o el saldo insoluto que hubiere al tiempo del fallecimiento de la parte

contratante, al hacerse hace efectiva la póliza se da por extinguida la obligación contraída a cargo del deudor.

3.- Por desistimiento o por voluntad unilateral de una de las partes, que en este caso sería lo que expresamente establece la Ley Federal de Protección al Consumidor, al señalar en el artículo 71 que en las ventas en abonos se faculta al comprador que se constituye en mora y que ha sido demandado por el vendedor, a optar por el cumplimiento de su adeudo o por la rescisión del contrato.

4.- Por mutuo consentimiento de las partes en donde ambos contratantes pueden ponerse de acuerdo para revocar o dar por terminado el contrato que han celebrado.

En el contrato que nos ocupa, no existe problema de retrasmisión de la propiedad por que en las cláusulas se estipula que a la terminación del mismo las cosas regresan al estado en que estaban y debido a que la materia objeto del contrato se transmite hasta la terminación o cumplimiento de las obligaciones, al darse por terminado anticipadamente todavía no se ha hecho ninguna transmisión de propiedad

5.- Por rescisión o resolución, la norma general para que opere este modo de terminación de contrato es que la parte perjudicada que quiera resolverlo por incumplimiento de la otra puede promover el juicio correspondiente ante la autoridad judicial, o prescindir de esta intervención haciendo efectivo el pacto comisorio expreso, que se estipula en las cláusulas del contrato pero es menester que la parte perjudicada haga saber la resolución a la parte cumplida.

A este respecto la Suprema Corte sostiene que "el pacto comisorio expreso es legítimo y en virtud de él y diversamente a lo que acontece en el tácito en que

el incumplimiento se requiere la declaración judicial para lograr la rescisión, el contrato se resuelve automáticamente por el solo efecto del incumplimiento y sin intervención de los tribunales; por tanto, si el pacto comisorio no es expreso sino tácito, es evidente que una de las partes no pudo rescindir, por sí y ante sí, el contrato tan sólo porque la otra haya dejado de cumplir con las obligaciones que el propio contrato le impuso. Si el pacto comisorio, o sea la cláusula por la que las partes convienen en que el contrato será resuelto si una y otra de ellas no cumplieren con su obligación, no figura expresamente en el documento en que consta el contrato respectivo, es evidente que tal pacto no pudo operar de pleno derecho"³⁷

³⁷ *Ibidem* pp. 123, 124

CAPITULO III PROPUESTA PARA ESTABLECER UNA NUEVA DISPOSICION SOBRE EL CONTRATO DE PERPETUIDAD DE LOS SEPULCROS EN EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL.

En la codificación civil que actualmente nos rige, el contrato de compraventa, sirve de indicador a diversos tipos de contratos, uno de ellos es el contrato de adhesión, que apareció como una consecuencia de las necesidades evolutivas de la sociedad debido a la celebración reiterada y continua de negocios tanto por parte del gobierno como entre empresas y particulares, en donde se encuentra que existe una parte ofertante o proveedor y por la otra un número indeterminado de consumidores o adherentes, en donde lo correspondiente al clausulado que se oferta es elaborado únicamente por el ofertante, dejando al adherente el llenado de sus datos generales, que en todos los casos, no modifican de manera sustancial las condiciones establecidas en el servicio u oferta, y cuando se presenta alguna controversia al respecto, lo que usualmente se hace, es tomar en cuenta lo reglamentado en el Código Civil para el Distrito Federal referente al contrato de compraventa y aplicar también lo que señala la Ley Federal de Protección al Consumidor así como lo concerniente de la norma oficial mexicana denominada NOM-036-SCFI-2000.

Debido a lo anterior, creemos que se hace necesaria la realización de una regulación que se avoque exclusivamente a este tipo de contratos con la finalidad de buscar una mayor objetividad por parte de quienes se encargan de velar por los intereses de los adherentes o consumidores.

La propuesta que hago es la siguiente: que se haga una regulación en nuestro ordenamiento legal del contrato de compraventa de sepulcros, dentro del

Libro Cuarto, Segunda Parte, Título Segundo Capítulo VII del Código Civil para el Distrito Federal en los siguientes términos:

1.- Si la venta se hace facultando al comprador para que pague el precio en plazos o abonos, ésta debe sujetarse a:

a).- Que en la compraventa de sepulcros pueda pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato.

b).- Que si se trata de sepulcro, urna, nicho u osario que no sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta , pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que se refiere esta fracción.

2.- Si se rescinde la compraventa, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, pero el vendedor que hubiere hecho entrega material del sepulcro, urna, nicho u osario vendido puede exigir del comprador, por el uso del mismo, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos así como una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la sepultura, urna nicho u osario.

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

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

3.- Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la sepultura, urna, nicho u osario vendido, hasta que su precio haya sido totalmente pagado.

4.- El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se venza el plazo para pagar el precio, no podrá enajenar la sepultura vendida con reserva de propiedad. Esta limitación de dominio debe anotarse en la parte correspondiente del contrato que al efecto se firme.

5.- En la venta de que se habla en la presente propuesta, mientras que no pase la propiedad de la sepultura, urna, nicho y osario vendido al comprador, si éste la recibe, será considerado como arrendatario de la misma.

Las obligaciones que deben tener o cumplir los vendedores en este tipo de contrato son:

a).- Transmitir la propiedad o el derecho y la posesión jurídica de la sepultura. (Cabe hacer la aclaración que en ocasiones y actualmente ésta opera simultáneamente a la celebración del contrato y por mero efecto de éste, pero en la mayoría de los contratos, se difiere para un momento posterior o se condiciona la misma a un acto o hecho.)

b).- Hacer entrega material de la sepultura, urna, nicho u osario, situación que se cumpliría, cuando el comprador acepte que la sepultura vendida quede a su disposición, o cuando el comprador haga uso de ese derecho con la conformidad del vendedor.

c).- Precisar las medidas, superficies, colindancias o linderos en forma indubitable.

d).- Garantizar los vicios ocultos de la cosa. En este caso sería lo referente a los defectos no manifiestos del sepulcro vendido y que representara o disminuyera de alguna forma el uso para el cual se contrata.

e).- Garantizar la evicción. Aquí serían los casos en los que el comprador fuere privado de todo o parte de la cosa en virtud de una sentencia que haya causado ejecutoria y en razón de un derecho anterior a la compra o en el caso de una doble venta.

Las obligaciones que debe cumplir el comprador en este tipo de contrato son:

A).- La obligación de pagar el precio convenido en moneda nacional del curso corriente al momento de hacer el pago y el pago de intereses en los siguientes supuestos:

a).- si así se conviene expresamente en el contrato entre las partes,

b).- si la venta no se hizo a plazo y medió un tiempo entre la entrega de la sepultura y el pago del precio estipulado,

c).- cuando el comprador se constituya en mora, por no pagar el precio en el plazo pactado,

d).- cuando se conceda al comprador un plazo para el pago del precio, con posterioridad a la celebración del contrato, salvo pacto en contrario.

Por lo que se refiere al contrato de adhesión que se celebre, éste debe contener por lo menos las siguientes características:

1.- Estar escritos en español, con caracteres legibles a simple vista y con un tamaño de letra fácilmente legible.

2.- El nombre y domicilio completos del proveedor o proveedores de los servicios funerarios.

3.- El lugar y los horarios donde se deben prestar los servicios contratados.

4.- Especificar en forma indubitable, el precio total que corresponda a los servicios contratados.

5.- Describir en forma detallada el bien o servicio contratado.

6.- En las operaciones a crédito, establecer el monto de los intereses a pagar.

7.- En su caso, la forma de calcular los intereses en caso de mora o incumplimiento de los pagos a realizar.

8.- En caso de incumplimiento de alguna de las partes, las penas convencionales que tendrán que cubrir, así como la forma de hacerse efectivas.

9.- Los datos de localización de la sepultura, urna, osario o nicho contratado, con anexión de un plano de ubicación firmado y sellado por el representante autorizado de la empresa.

10.- La vigencia de los derechos del servicio funerario contratado.

11.- La aceptación del cumplimiento del reglamento interior del panteón por parte del consumidor.

12.- La cantidad, periodicidad y lugar de pago de las cuotas de mantenimiento, en el caso de que se estipulen en el contrato.

13.- En el caso de construcción o instalaciones a futuro, se debe señalar el plazo de terminación previsto.

14.- El derecho del consumidor de ceder o transferir los derechos sobre los servicios contratados.

15.- La especificación del procedimiento a seguir, los cargos que se originen, si los hay, al hacer la transferencia de los derechos sobre los servicios contratados.

16.- La designación de un titular sustituto por parte del adherente o la especificación de quién puede hacerlo en caso necesario.

17.- El establecimiento de las causas específicas de incumplimiento para rescindir el contrato de adhesión, así como el plazo para realizarlo.

18.- La especificación de las cantidades a devolver en caso de cancelación, así como el tiempo en el que deben regresarse.

19.- Una cláusula en la que se establezca la obligatoriedad de hacer la notificación por escrito a las partes, de la rescisión o cancelación con fundamento del motivo, causa o razón.

20.- Cuando se comercialicen servicios funerarios a futuro, y éstos se presten por terceros, deben señalarse, el nombre, domicilio, y los datos completos de localización de la empresa que preste dichos servicios.

21.- Los datos del contrato de comisión mercantil celebrado entre el proveedor y la empresa comprometida a prestar los servicios funerarios.

22.- La firma de conformidad de los representantes de la empresa que se obliga a prestar los servicios funerarios.

23.- La obligación del proveedor de entregar una copia del contrato de compraventa al consumidor.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El contrato de compraventa de perpetuidad de los sepulcros es un contrato de adhesión porque contiene una oferta con clausulado que no se puede modificar, en forma alguna por el adherente, ya que es elaborado en forma unilateral por el ofertante.

SEGUNDA.- El contrato de compraventa de perpetuidad de los sepulcros es un contrato traslativo de dominio "sui generis", y debido a que contiene algunos de los elementos del contrato de compraventa, se considera como modalidad del mismo que puede cumplirse en plazos o abonos.

TERCERA.- Los elementos del contrato de compraventa de perpetuidad de los sepulcros son: las partes que intervienen, el consentimiento sin vicios de éstos, el objeto posible y lícito; las formalidades previstas por la Ley Federal de Protección al Consumidor y por la norma oficial mexicana denominada 036-SCFI-2000, la capacidad de dichas partes, el precio y la cosa.

CUARTA.- El Estado regula actualmente todas las operaciones que se realizan con el contrato de compraventa de sepulcros, al establecer la obligatoriedad del registro de éste contrato de adhesión en la prestación de servicios funerarios ante la Procuraduría Federal del Consumidor, por medio de la Norma Oficial Mexicana 036-SCFI-2000

QUINTA.- Propongo que se adicione el artículo 2310 bis del Código Civil para el Distrito Federal conforme a los siguientes términos:

El contrato de compraventa de perpetuidad de los sepulcros se sujetara a las siguientes disposiciones

a).- Las causas que ocasionan la rescisión del contrato, son entre otras: la falta de pago de uno o más abonos, o cuando no pueda identificarse la fosa, sepultura, urna, nicho u osario de manera indubitable,

b).- La restitución de las prestaciones que se hubieren hecho con el pago de un alquiler por el uso de la sepultura, urna, nicho u osario, y además una indemnización en caso de que se encontrare algún deterioro del sepulcro u osario.

c).- El pago de intereses legales sobre la cantidad que se hubiere entregado, sin prestaciones más onerosas para el comprador.

d).- La obligación de conservar la propiedad materia del contrato, hasta que la totalidad del precio se haya pagado.

e).- La prohibición para enajenar la sepultura, urna nicho u osario relacionado, mientras no se venza el plazo para pagar el precio y

f).- La prevención expresa de que mientras no se pase la propiedad de la sepultura, urna, nicho u osario vendido, el comprador será considerado como simple arrendatario.

BIBLIOGRAFIA

ACOSTA ROMERO, MIGUEL. *Teoría General de Derecho Administrativo*. Editorial Porrúa. S. A., Cuarta Edición. México 1981 .

BORJA SORIANO, MANUEL. *Teoría General de las Obligaciones*. Editorial Porrúa S. A., Sexta Edición. Tomo segundo. México 1970.

DE BUEN LOZANO, NESTOR. *La Decadencia de los Contratos*. Editorial Porrúa S. A., Primera Edición. México 1987.

DE PINA VARA, RAFAEL. *Derecho Civil Mexicano*. Editorial Porrúa S. A., Quinta edición. Volumen segundo. México 1973.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. *Derecho de las Obligaciones*. Editorial Cajica. Quinta Edición. México 1976.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. *Clasificación de los Contratos Civiles*. Editorial Porrúa S. A., México 1999.

PUIG BRUTAU, JOSE. *Los Contratos en General*. Editorial Herrero S. A., México 1989.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. *Compendio de Derecho Civil*. Editorial Porrúa S. A., Tomo II. México 1995.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. *Contratos Civiles*. Editorial Porrúa S. A., México 1999.

ROMAN PEÑA, ENRIQUE. *Los Contratos de Adhesión y su regulación*. Tesis de Licenciatura. México 1995.

SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN. *De los Contratos Civiles*. Editorial Porrúa S.A., 12 ava. Edición. México 2001.

SERRA ROJAS, ANDRES. *Derecho administrativo*. Editorial Porrúa S. A., Decimoséptima Edición. México 1996.

TENA RAMIREZ, FELIPE. *Derecho Constitucional Mexicano*. Editorial Porrúa S. A., Decimoquinta edición. México 1977.

OTRAS FUENTES

DICCIONARIO LAROUSSE Octava Edición México 1994

ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA Editorial Driskill Buenos Aires Argentina 1979

ENCICLOPEDIA MICROSOFT ENCARTA 2001.

NORMA OFICIAL MEXICANA 036 SCFI-2000

REVISTA "EL FORO", Órgano de la Barra Mexicana Colegio de Abogados.
Quinta Época N° 19 México 1970.

LEGISLACION CONSULTADA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Editorial Porrúa
México 2000.

Código Civi para el Distrito Federal en materia común y para toda la
República en materia federal.

Ley Federal de Protección al Consumidor Publicado en el Diario Oficial
de la Federación el 24 de diciembre de 1992. Editorial Sista S. A. de C. V.

Norma Oficial Mexicana 036-SCFI-2000 Publicada en el Diario Oficial de
la Federación el 15 de mayo de 2000.

NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-036-SCFI-2000

1. Objetivo y campo de aplicación

La presente Norma Oficial Mexicana establece los requisitos de información preliminar y de contenido en los contratos de prestación de servicios funerarios que deben cumplir las personas físicas y morales dedicadas a la comercialización de estos servicios, a fin de que los consumidores conozcan con precisión y oportunamente los costos, características y demás términos fijados para su contratación.

La presente Norma Oficial Mexicana es de observancia obligatoria dentro del territorio nacional y aplicable a todas las personas físicas y morales dedicadas a la comercialización de servicios funerarios, sin menoscabo de lo dispuesto por las legislaciones locales sobre la materia.

2. Definiciones.

Para efectos de esta Norma Oficial Mexicana, se entiende por

2.1 Cementerio o panteón. Al lugar donde se reciben e inhuman cadáveres, restos humanos y restos humanos áridos o cremados

2.2 Consumidor. A la persona física o moral que contrata la prestación de servicios funerarios para sí o para terceras personas

2.3 Contrato de adhesión. Al documento elaborado unilateralmente por el proveedor, para establecer en formatos uniformes los términos y condiciones aplicables a la adquisición de servicios funerarios.

- 2.4 Cremación. Al proceso mediante el cual un cadáver, restos humanos o restos humanos áridos se someten a altas temperaturas con objeto de reducirlos a cenizas.
- 2.5 Destino final. A la conservación, inhumación, desintegración o cremación del cadáver, restos humanos o restos humanos áridos.
- 2.6 Embalsamamiento. A la desinfección y preservación de cadáveres, mediante los procedimientos sanitarios previstos en las disposiciones aplicables
- 2.7 Exhumación. A la extracción o retiro de un cadáver, restos humanos y restos humanos áridos, previamente inhumados.
- 2.8 Inhumación. Al acto de sepultar o depositar un cadáver, restos humanos y restos humanos áridos, en una fosa o tumba, gaveta o cripta.
- 2.9 Ley. A la Ley Federal de Protección al Consumidor.
- 2.10 NOM. A la presente Norma Oficial Mexicana.
- 2.11 Procuraduría. A la Procuraduría Federal del Consumidor.
- 2.12 Proveedor. A la persona física o moral que comercializa la prestación de servicios funerarios de uso inmediato y/o a futuro, sea agencia funeraria, comercializadora de este tipo de servicios o concesionario de cementerios o panteones.
- 2.13 Reglamento Interior de Cementerio o panteones. Al documento en el que se estipulan las reglas para la administración, uso y mantenimiento del cementerio o panteón.
- 2.14 Reinhumación. A la práctica de volver a sepultar restos humanos y restos humanos áridos previamente exhumados.

- 2.15 Restos humanos áridos. A la osamenta remanente de un cadáver como resultado del proceso natural de descomposición.
- 2.16 Servicios funerarios. A los productos o servicios para uso inmediato o a futuro, que pueden comprender:
- 2.16.1 La venta de ataúdes o féretros y urnas.
 - 2.16.2 La recepción y traslado de cadáveres.
 - 2.16.3 La preparación estética de cadáveres
 - 2.16.4 El embalsamamiento de cadáveres.
 - 2.16.5 El uso de capillas y/o equipos para la velación de los cadáveres.
 - 2.16.6 Los servicios de inhumación, exhumación, reinhumación o cremación de cadáveres, restos humanos y restos humanos áridos
 - 2.16.7 Los servicios de gestoría para el traslado y disposición final de los cadáveres, previa autorización escrita del consumidor, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables
 - 2.16.8 La venta de derechos de uso de lotes o fosas de panteón, criptas, nichos, y osarios para depositar cadáveres, cenizas o restos humanos áridos por un tiempo determinado o a perpetuidad.
 - 2.16.9 La colocación de lápidas, monumentos y placas de identificación
 - 2.16.10 Los servicios de transporte para acompañantes
- 2.17 Servicios funerarios de uso inmediato. A los productos o servicios señalados en el punto 2.16 de la presente NOM, que adquiere el consumidor para que sean proporcionados al momento de la contratación
- 2.18 Servicios funerarios a futuro. a los productos o servicios señalados en el punto 2.16 de la presente NOM, que se contratan como previsión,

sujetos a la condición de que ocurra el deceso del consumidor o de los usuarios

2.19 Titular sustituto. A la persona designada por el consumidor de servicios funerarios a futuro, y que ella acepte, para que en su ausencia decida sobre qué usuarios pueden utilizar los servicios funerarios contratados

2.20 Usuario. A la(s) persona(s) designada(s) por el consumidor o, en su caso, el titular sustituto para que utilice(n) los servicios funerarios contratados a futuro

3 Disposiciones generales

3.4 Los proveedores de servicios funerarios deben contar con las licencias, permisos, avisos o autorizaciones emitidas por las autoridades correspondientes, para llevar a cabo sus actividades

3.5 Toda operación comercial relacionada con la prestación de servicios funerarios debe hacerse constar en un contrato de adhesión registrado previamente ante la Procuraduría.

3.6 La prestación de servicios funerarios a futuro, no debe condicionarse a la designación anticipada de usuarios ni a la designación del titular sustituto. El consumidor o, en su caso, el titular sustituto tiene el derecho de disponer de los servicios contratados conforme a sus necesidades.

3.7 El precio de los servicios funerarios debe expresarse en moneda nacional. El consumidor puede pagar en la moneda extranjera que acepte el prestador, al tipo de cambio que rija al momento de realizar el pago, de acuerdo con las disposiciones del Banco de México.

- 3.8 Los proveedores de servicios funerarios deben expedir al consumidor, la factura, recibo o comprobante que ampara cada pago que éste realice, conforme a las disposiciones legales aplicables. En el documento que se expida deben desglosarse los bienes y servicios contratados
- 3.9 El proveedor de servicios funerarios es responsable ante el consumidor por el cumplimiento de los servicios contratados, aun cuando subcontrate con terceros la prestación de dichos servicios.
- 3.10 El uso y/o destrucción de ataúdes o féretros previamente utilizados para la velación y/o traslado de cadáveres o restos humanos destinados a la cremación, debe sujetarse a las disposiciones jurídicas correspondientes.
- 4 De los requisitos de información
- 4.1 La información que proporcionen o difundan por cualquier medio los proveedores de servicios funerarios debe ser clara y comprobable, y no debe inducir a error o confusión al consumidor.
- 4.2 Los proveedores de servicios funerarios deben poner a disposición de los consumidores un catálogo en el que se describan:
- 4.2.1 Los paquetes de servicios que ofrecen y los precios o tarifas de los mismos, precisando los bienes y servicios que los integran.
- 4.2.2 Los bienes y/o servicios que pueden contratarse, sin necesidad de adquirir un paquete, y los precios o tarifas correspondientes.
- 4.2.3 En su caso la indicación de que los servicios funerarios ofrecidos, serán prestados por un tercero, especificando los datos del contrato de comisión mercantil correspondiente, el cual debe estar vigente y disponible al consumidor.

4.3 Los proveedores de servicios funerarios deben proporcionar a los consumidores, antes de contratar, la siguiente información:

4.3.1 Lugar donde deben prestarse los servicios funerarios

4.3.2 Las especificaciones necesarias, conforme a los servicios solicitados por el consumidor. Paquete de servicios, servicios fuera de paquete, servicio local o foráneo, sean de uso inmediato o a futuro.

4.3.3 Cuando el consumidor solicite la cremación del cadáver o restos humanos:

4.3.3.1 La disponibilidad de ataúdes o féretros especiales para ser cremados junto con el cadáver o restos humanos.

4.3.3.2 Las implicaciones sanitarias por el uso de ataúdes o féretros distintos a los señalados en el punto 4.3.3.1 de esta NOM

4.3.4 Cuando se incluya la venta de derechos de uso de lotes o fosas, nichos, criptas, osarios o gavelas:

4.3.4.1 El plano de localización, especificando si se ofrece un lugar determinado o sujeto a disponibilidad.

4.3.4.2 El reglamento interior del cementerio o panteón o columbario correspondiente.

4.3.4.3 En su caso, el monto y periodicidad de pago de cuotas de mantenimiento.

4.3.4.4 La vigencia de los derechos de uso.

4.3.5 El desglose de los servicios seleccionados por el consumidor y el precio de los mismos. En su caso, deben especificarse los cobros o derechos adicionales que debe cubrir el consumidor.

4.3.6 Formas y medios de pago.

4.3.7 Cuando se ofrezcan servicios funerarios a futuro, las garantías que ofrece el proveedor para el cumplimiento de los servicios contratados, conforme a lo dispuesto en los puntos 6.1 y 6.2 de la presente NOM

5. De la información en los contratos

5.1 contratos de adhesión para la prestación de servicios funerarios, para su validez, deben estar inscritos en idioma español y sus caracteres tienen que ser legibles a simple vista, sin menoscabo de que también puedan estar escritos en otro(s) idioma(s). En caso de controversia, prevalecerá siempre la versión en idioma español.

5.2 Los contratos de adhesión para la prestación de servicios funerarios deben cumplir con todas las disposiciones jurídicas aplicables y contener, al menos, la siguiente información:

5.2.1 Nombre y domicilio del proveedor de servicios funerarios.

5.2.2 Lugar y horarios donde se deben prestar los servicios funerarios contratados.

5.2.3 La descripción detallada de los bienes y/o servicios contratados, así como el precio correspondiente

5.2.4 Tratándose de operaciones a crédito, en las que se establezca el pago de intereses, la determinación del procedimiento para el cálculo de los mismos y la forma en que deben ser liquidados por el consumidor.

5.2.5 Penas convencionales para las partes por el incumplimiento del contrato, y la mecánica para hacerlas efectivas.

5.2.6 En el caso de que se incluya la venta de derechos de uso de lotes o fosas nichos, osarios o gavetas.

5.2.6.1 Datos de localización anexando, en su caso, el plano de ubicación correspondiente, el cual debe estar firmado y sellado por el concesionario autorizado.

5.2.6.2 Vigencia de los derechos de uso de lotes o fosas de cementerio o panteón

5.2.6.3 En su caso, el procedimiento para que los restos inhumados en un lote temporal tengan la opción de pasar a perpetuidad.

5.2.6.4 La indicación de que el consumidor debe cumplir con el reglamento interior del panteón o cementerio respectivo, el cual debe anexarse al contrato.

5.2.6.5 En su caso, el monto, periodicidad y lugar de pago de las cuotas por concepto de mantenimiento.

5.2.7 Tratándose de servicios funerarios a futuro, los contratos de adhesión, deben contener además:

5.2.7.1 La indicación de que las instalaciones correspondientes están construidas o en construcción, o si se van a edificar y, en su caso, el plazo de terminación previsto.

5.2.7.2 Garantías a favor del consumidor, las cuales deben ser suficientes y conservarse vigentes hasta el total cumplimiento de los servicios funerarios contratados, en los términos de lo señalado en el capítulo 6 de la presente NOM.

- 5.2.7.3 La facultad del consumidor de ceder o transferir los derechos sobre los derechos funerarios contratados, especificándose los procedimientos a seguir y, en su caso, los cargos que se originen por este proceso.
- 5.2.7.4 En su caso la designación, por parte del consumidor, de un titular sustituto, el cual debe estar plenamente facultado para decidir sobre la utilización de los servicios funerarios contratados, cuando el consumidor esté imposibilitado para hacerlo. Asimismo, se debe incluir la indicación de que el consumidor puede modificar esta designación en cualquier momento, en cuyo caso debe notificarlo por escrito al proveedor y al titular sustituto anexando el escrito de aceptación de nuevo titular sustituto. En caso de que el consumidor no designe titular sustituto, se atenderá a lo dispuesto en la legislación aplicable.
- 5.2.7.5 El derecho del consumidor de rescindir el contrato de adhesión dentro de los 5 días hábiles siguientes a su firma, sin menoscabo de los pagos realizados, así como el compromiso del proveedor de los servicios funerarios de devolver íntegramente dichas cantidades en un plazo no mayor a los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada por escrito dicha cancelación.

5.2.8 Cuando el proveedor comercialice servicios funerarios a futuro y éstos se presten por terceros, el contrato de adhesión debe contener, además:

5.2.8.1 Nombre y datos de localización de la empresa que debe prestar los servicios funerarios

5.2.8.2 Datos del contrato de comisión mercantil celebrado entre el proveedor y la empresa que se compromete a prestar los servicios funerarios.

6. Garantías

6.1 Los proveedores de servicios funerarios a futuro, deben acreditar ante la Procuraduría que cuentan con garantías suficientes y expeditas en el pago para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones, las cuales deben cumplir con las características de irrevocabilidad, eficiencia, permanencia, transparencia y legalidad que resulten necesarias para proteger los intereses de los consumidores.

6.2 Los proveedores que comercialicen servicios funerarios a futuro que deben prestar otras empresas, tienen que garantizar la prestación de los mismos ante la Procuraduría, presentando copia certificada de el o los contratos de comisión mercantil que demuestren su relación contractual con dichas empresas.

6.3 La ausencia o insuficiencia de garantías es causa suficiente para negar el registro del contrato de adhesión respectivo.

6.4 La vigencia del contrato de adhesión no debe rebasar la fecha de conclusión legal o voluntaria del mecanismo de garantía seleccionado. En caso de concluir, renovarse o modificarse éste, el proveedor de servicios funerarios debe notificarlo a la Procuraduría y solicitar el registro de un nuevo modelo de contrato de adhesión, en el que se establezca la nueva vigencia.

7. Vigilancia

7.1 La Procuraduría es responsable de verificar y vigilar el cumplimiento de la presente NOM, así como de sancionar los incumplimientos en que incurran los proveedores, en los términos de la ley, la Ley Federal sobre Metrología y Normalización y demás ordenamientos legales aplicables.

9. Concordancia con normas internacionales.

9.1 Esta NOM no coincide con norma internacional alguna, por no existir referencia al momento de su elaboración.

FORMATO DE UN CONTRATO DE ADHESIÓN DE COMPRAVENTA
DE SEPULCROS A PERPETUIDAD

(1)

Contrato preliminar para tener un(os) título(s) de derechos a uso a perpetuidad y sus servicios correspondientes, con reserva de titularidad que celebran como parte promitente "Jardines de Tlanepantla" S. A. Con la intervención de "Proventa" S A: y a quienes en lo sucesivo se les denominara como " La compañía " y como parte promitente usaria el(la) Sr.(ita).....(2).....quien señala como domicilio para todos los efectos de este contrato.....que a su vez se designará como "El cliente" al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES

(3)1.-"Jardines de Tlanepantla" S. A. Fue constituida por escritura pública número 121,436 de fecha 24 de octubre de 1970, otorgada ante la fe del señor licenciado Don Francisco Lozano Noriega, titular de la notaría número 10 de México Distrito Federal inscrita con el número 312 del volumen 32 de la sección tercera del registro publico de la propiedad de Tlanepantla, Estado de México, con capital suscrito y pagado por la cantidad de \$ 40'000.000.00 (cuarenta millones de pesos moneda nacional) que se aumento a \$ 100'000.000.00 (cien millones de pesos moneda nacional) en escritura pública número 134,095 de 18 de octubre de

1972 otorgada ante la notaria número 87 de México Distrito Federal a cargo del señor Licenciado Don Tomás Lozano Molina, asociado en el protocolo del notario número 10 de dicha ciudad, y está legalmente autorizada para la construcción a su costa, apertura, explotación y administración en su beneficio de un panteón particular de uso público según contrato-concesión que celebró con el H. Ayuntamiento de Tlanepantla, Estado de México, el 15 de diciembre de 1970 previa autorización otorgada por la H. XLIV Legislatura del Estado en su decreto número 22 publicado en la gaceta del gobierno número 1 del 3 de enero de 1970, autorizando al H. Ayuntamiento de Tlanepantla, México, para otorgar dicha concesión, misma que fue ratificada por la también H. XLIV Legislatura del Estado de México en su decreto número 101 publicado en la gaceta del gobierno número 33 del 24 de abril de 1971.

II.-"Proventa" S: A. Es una sociedad legalmente constituida por escritura número 122,648 de fecha 09 de enero de 1971, otorgada ante la fe del señor Licenciado Don Tomás Lozano Molina, notario número 87 del Distrito Federal, asociado en el protocolo del notario número 10, inscrito el testimonio aludido con el número 388, a fojas 332 del volumen 777, tomo tercero de la sección de comercio del Registro Público de la Propiedad de México, Distrito Federal el 27 de febrero de 1971, y entre cuyos objetos se encuentra el de la explotación de panteones y agencias de inhumaciones, teniendo a su cargo la enajenación de los títulos de derechos a uso perpetuo de los lotes del panteón denominado "Jardines del Recuerdo" ubicado en Tlanepantla, Estado de México, así como la prestación de servicios inherentes a ese objeto y los cuales serán proporcionados por "servicios de panteones" S. A.

III.-El(la) señor(ita).....(3)..... de.....años de edad, con domicilio en.....y teléfono.....obrando en su nombre, acepta celebrar el presente contrato.

Supuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes

CLAUSULAS

(4) PRIMERA.- "El cliente se compromete a adquirir de "La compañía"..... título(s) de derecho a uso a perpetuidad y sus servicios correspondientes de el(los) lote(s) de terreno numero(s).....de la secciónubicada en el jardín.....de cementerio parque denominado "Jardines del Recuerdo" ubicado en Tlanepantla estado de México, con superficie cada lote(s) de 3.00 m², o sea (1.20) metros de ancho por (2.50) metros de largo y los linderos que aparecen del plano aprobado por el H. Ayuntamiento de Tlanepantla, México.

(5) SEGUNDA.-"La compañía" se obliga a proporcionar a "El cliente" los servicios necesarios para la excavación en cada lote mencionado del espacio para construir una bóveda de concreto con capacidad para colocar ahí hasta.....fosas, colocando un resto humano en cada fosa, haciendo dicha colocación y el cierre de las mismas con concreto y efectuar además el sellamiento final, así como los servicios de inhumación en lasfosas de cada lote, consistentes en: suministro de un toldo movable para evitar las inclemencias del sol o la lluvia durante las inhumaciones, utilización de descensores automáticos para colocar bajo tierra el ataúd, colocación de alfombras y sillas al momento del sepelio, suministro y colocación de una lápida de mármol con el

grabado de los nombres y fechas correspondientes de nacimiento y deceso de cada resto humano y un solo florero de bronce artístico en cada lote construido según las normas y especificaciones de "Jardines de Tlanepantla" S. A. Además "El Cliente" tendrá derecho a utilizar las capillas y salas velatorias del panteón "Jardines del Recuerdo", previa solicitud y con la preferencia que al respecto le corresponda, en la inteligencia de que "La compañía" recogerá el resto humano en el sitio que se le indique, siempre y cuando sea dentro de los límites de la gran área metropolitana de la ciudad de México.

TERCERA.-"Proventa, S. A., hace constar que "Jardines de Tlanepantla" S. A., ha contratado con "Servicios de panteones", S. A., para que ésta última sociedad también constituida legalmente, realice por cuenta de "Jardines de Tlanepantla" S. A., los servicios detallados en la cláusula segunda.

(6) CUARTA.- El precio de ambas operaciones y el de la póliza de seguro de vida que establece la cláusula quinta de este contrato es la cantidad de \$.....Esta suma no incluye intereses de ninguna especie y "El cliente" se obliga a cubrirla a "La compañía", sin necesidad de previo cobro en las oficinas de esta última precisadas en el membrete de este contrato y/o liquidando los abonos mensuales a través del Banco de Comercio, S. A. o Banco de Londres y México S. A., o Banco de Atlántico, o Banco Mercantil de Monterrey, S. A., o Banco Mexicano S. A., o Banco Longoria, S. A. para abono de la cuenta de cheques de "Jardines de Tlanepantla S. A". en la siguientes forma:

a).-Un enganche inicial de \$.....(7)..... que de inmediato cubre en este acto "El cliente" a "La compañía" en la siguiente forma:.....

b).-El saldo de \$.....será pagado por "El cliente" a "La compañía" en la forma convenida en.....abonos mensuales sucesivos de \$..... cada uno de ellos que los cubrirá los días.....de cada mes a partir del próximo venidero mes de.....

(8) Para documentar esta operación y facilitar su cobro, pero sin que ello implique pago de los abonos mensuales sucesivos antes referidos "El cliente" acepta a favor de "Jardines de Tlanepantla" S. A., un título de crédito amparando los abonos precisados en esta cláusula "La compañía" entregará a "El cliente" por cada pago un comprobante de pago con los siguientes datos: número de contrato, precio total, importe de los pagos acreditados a su cuenta, importe del adeudo pendiente atrasado si lo hubiese, cantidad total que debe pagar en ese mes.- el citado título de crédito, lo recibe "La compañía" bajo la condición de salvo buen cobro, y queda expresamente establecido que la entrega del mismo no obliga a esta a otorgar el título de derecho a uso a perpetuidad y sus servicios correspondientes, sino hasta la liquidación total del adeudo.

(9) QUINTA.- En virtud de que a partir de la presente fecha, queda a disposición de "El cliente" el(los) lote(s) materia de este contrato preliminar "El cliente" adquiere una póliza de seguro de vida con "La latinoamericana", Seguros de vida S. A. para garantizar el saldo del pago pendiente de liquidar y precisado en el inciso "b" de la cláusula cuarta de este contrato, autorizando desde luego a "La compañía" para que lo haga a su nombre designándose la propia compañía como beneficiario, el valor de esta póliza de vida está incluido en el precio del título de derecho a uso a perpetuidad y sus servicios correspondientes, establecido en la cláusula cuarta de este contrato.

"La compañía" contrató con "La Latinoamericana, Seguros de vida S: A." la póliza colectiva número 30903 y bajo la cobertura de dicha póliza se le entregará al cliente certificado individual cubriendo su póliza de seguro.

(10) SEXTA.- Expresamente se conviene que "El cliente" solo podrá utilizar el lote materia de este contrato si ha satisfecho o satisface cuando menos el 50 % del precio total convenido para su uso a perpetuidad. En caso de fallecimiento de "El cliente" durante la vigencia de este contrato, "La compañía" cobrará las cantidades pendientes de pago correspondientes al valor del "título de derecho a uso a perpetuidad y sus servicios correspondientes" a la compañía de seguros denominada "La latinoamericana", seguros de vida, S. A. y entregará el (los) título(s) definitivo(s) de derecho a uso de perpetuidad y sus servicios correspondientes, respecto a los beneficiarios legales, sin ningún otro pago adicional de parte de ellos, prestando de inmediato, los servicios de inhumación correspondientes.

(11) SEPTIMA.- "La compañía" podrá a su elección dar por vencido anticipadamente el plazo fijado para el pago de la totalidad del capital adeudado y exigir desde luego a "El cliente" todo el capital insoluto y todo cuanto por este contrato tenga derecho si "El cliente" incurriere en alguno de los siguientes supuestos:

- a).- En incumplimiento en el pago consecutivo de tres de los abonos mensuales estipulados
- b).- Si "El cliente" tratare de gravar o de ceder a favor de tercera persona los derechos que este contrato le confiere, sin el previo consentimiento por escrito de "La compañía".

- c).- Si le fueren embargados a "El cliente" los derechos derivados de este contrato.
- d).- Si "El cliente" faltare a alguna de las obligaciones que contrae en el presente contrato.
- e).- Si sobreviniere alguno de los casos en virtud de los cuales se hace exigible antes de término, el cumplimiento de las obligaciones a plazo.

(12) "La compañía" podrá rescindir unilateralmente por su propia voluntad sin necesidad de declaración judicial el presente contrato, siempre y cuando no se haya aun utilizado por "El cliente" el lote materia de este contrato preliminar y haya ocurrido el supuesto precisado en el inciso "a" de esta cláusula.

(13) En el caso detallado en el inciso "a" de esta cláusula, queda desde luego facultada "La compañía" para disponer a su arbitrio del lote materia de esta operación, en la inteligencia de que las cantidades que hubiere cubierto "El cliente" quedarán a beneficio de "La compañía" por haberlo tenido a disposición de "El cliente" y a título de pena convencional.

(14) OCTAVA.- "La compañía" se reserva la titularidad del derecho a uso a perpetuidad y sus servicios correspondientes materia de este contrato preliminar hasta en tanto no hayan sido satisfechas todas las obligaciones contraídas por "El cliente" en este contrato.

(15) NOVENA.- Expresamente se conviene que el destino del(los) lote(s) únicamente es la inhumación de los restos humanos que "El cliente" indique por escrito a "La compañía" y que una vez utilizado(s) el(los) espacio(s) correspondiente(s) de el lote(s) respectivo(s) para una inhumación, los restos allí colocados nunca podrán ser removidos salvo por orden judicial o en casos especiales que "La compañía" considere necesarios o razonables y siempre que

medie petición escrita de "El cliente" o de un familiar de este, que exhiba el "título de derecho a uso a perpetuidad y de sus servicios correspondientes" del lote, salvo lo expresado anteriormente "La compañía" no autorizará la exhumación de restos humanos, con el fin de colocar otro y otros restos en el espacio que quedaría vacante del lote o lotes materia de este contrato y que ya hayan sido utilizados para ese efecto.

(16) DECIMA.- "El cliente" se obliga a respetar y cumplir fielmente con el reglamento vigente para el cementerio parque "Jardines de Recuerdo" cuyo texto declara conocer y acepta cumplir y observar todas las disposiciones legales o que en el futuro se dicten en relación con los cementerios por parte de las autoridades correspondientes, ya que por su estricto cumplimiento se velará permanentemente para beneficio de los usuarios de lotes; Copia de dicho reglamento se le entregará a "El cliente" en este acto.

(17) DECIMA PRIMERA.- "El cliente" aun cuando hubiere pagado íntegramente el precio no podrá traspasar en forma alguna el derecho al uso del (los) lote(s) materia de esta enajenación cuando en dicho(s) lote(s) se haya(n) efectuado uno o más entierros a menos que las autorice expresamente y por escrito "La compañía".

(18) DECIMA SEGUNDA.- "La compañía" otorgará el "Título de derecho a uso a perpetuidad y sus servicios correspondientes" de el(los) lote(s) de terrenos(s) materia de este contrato dentro de los dos meses siguientes al pago total del valor convenido.

(19) DECIMA TERCERA.- "La compañía" otorgará el "Título de derecho a uso a perpetuidad y sus servicios correspondientes" y prestará todos los servicios

de vigilancia y mantenimiento que normalmente deban prestarse en el cementerio, sin costo alguno adicional.

(20) Para la interpretación, cumplimiento o cualquier controversia que se suscitare con motivo del presente contrato, las partes se someten de antemano a la jurisdicción y competencia de los tribunales del fuero común de la ciudad de México, Distrito Federal, renunciando desde luego a cualquier fuero de domicilio que pudiera convenirles, suscribiéndolo de conformidad en este acto.

México.D. F. a.....de.....de

"LA COMPAÑÍA"

"JARDINES DE TLANEPANTLA" S. A.

"PROVENTA" S. A.

"EL CLIENTE"