

# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



## FACULTAD DE DERECHO

“DELIMITACIÓN DEL PACTO COMISORIO EN EL ARTÍCULO 1949 DEL  
CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL”

# T E S I S

## QUE PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE LINCENCIADO EN DERECHO P R E S E N T A

**ENRIQUE GONZÁLEZ SANABRIA**

**Asesor: Lic. Rafael Manuel Rocher Gómez**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

*A mis padres Carlos González Urrea y  
María Elvira Sanabria Villasana de los  
que soy sólo su reflejo... reflejo de una  
vida llena de amor y de esfuerzo.*

# ÍNDICE

## DELIMITACIÓN DEL PACTO COMISORIO EN EL ARTÍCULO 1949 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

### Introducción

### CAPÍTULO I

#### Antecedentes Históricos del pacto comisorio

PP.

<b>1. Roma.....</b>	<b>1</b>
1.1. El pacto comisorio en la compra-venta.....	1
1.2. Efecto del pacto comisorio entre las partes.....	3
<b>2. Edad Media.....</b>	<b>7</b>
2.1. El pacto comisorio y el Derecho Canónico.....	7
2.2. Diferencias del pacto comisorio entre Roma y el Derecho Canónico.....	8
<b>3. Francia.....</b>	<b>10</b>
3.1. Influencia de las ideas de Pothier sobre el pacto comisorio.....	10
3.2. Regulación del pacto comisorio en el Código Napoleón de 1804.....	15
3.3. Comentarios al Código Napoleón.....	18

### CAPÍTULO II

#### Del Pacto Comisorio

<b>1. Generalidades.....</b>	<b>22</b>
1.1. Definición del pacto comisorio.....	22
1.2. Elementos del pacto comisorio.....	28

<b>2. Efecto del pacto comisorio.....</b>	<b>35</b>
2.1. Rescisión del contrato.....	35
<b>3. Especies.....</b>	<b>44</b>
3.1. El pacto comisorio expreso.....	47
3.2. El pacto comisorio tácito.....	48

## **CAPÍTULO III**

### **El pacto comisorio en México**

<b>1. Legislación.....</b>	<b>50</b>
1.1. Códigos civiles para el Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870 y 1884.....	50
1.2. Código civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal de 1928.....	51
1.3. Código civil para el Distrito Federal de 2000.....	53
1.4. Comparación del Código civil para el Distrito Federal de 2000 con el Código civil Francés vigente.....	53
<b>2. Artículo 1949 del Código civil para el Distrito Federal vigente.....</b>	<b>57</b>
2.1. Análisis del artículo 1949.....	57

## **CAPÍTULO IV**

### **Pacto comisorio en el artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal vigente**

<b>1. El pacto comisorio como condición resolutoria.....</b>	<b>65</b>
1.1. Opiniones a favor y en contra.....	69
1.2. Opinión personal.....	74
<b>2. Posición de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.....</b>	<b>76</b>
2.1. Tesis y Jurisprudencias acerca del pacto comisorio.....	76
2.2. Comentarios acerca de las tesis y jurisprudencias.....	86

<b>3. Intervención del juez en el pacto comisorio.....</b>	<b>89</b>
3.1. Cuando es expreso.....	89
3.2. Cuando es tácito.....	91
<b>4. Delimitación del pacto comisorio en el artículo 1949 del Código civil para el Distrito Federal.</b>	
4.1. Propuesta de una nueva redacción al artículo 1949 del Código civil para el Distrito Federal.....	93
4.2. Alcances de la nueva redacción.....	94
4.3. Consideraciones finales respecto a la regulación del pacto comisorio en el Código civil para el Distrito Federal.....	96
<b>Conclusiones.....</b>	<b>99</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>102</b>

## Introducción.

En esta Tesis para optar por el título de licenciado en Derecho analizaremos la figura del pacto comisorio empezando desde sus orígenes en Roma donde era conocido como *lex commisoría*, hasta llegar a la Edad Media con el Derecho canónico, además de su paso por Francia y finalmente México. El pacto comisorio es una figura muy antigua pero poco estudiada, la doctrina aún no define los elementos y los alcances de dicha figura, la ley tampoco le ha proporcionado una delimitación adecuada y la Suprema Corte de Justicia de la Nación no tiene un criterio definido sobre este tema, es por esto que existen varias y distintas interpretaciones acerca de las particularidades del pacto comisorio mismas que expondremos y analizaremos a lo largo de este estudio.

La doctrina ve en la redacción del artículo 1949 del Código civil para el Distrito Federal vigente del año 2000 la existencia de la figura del pacto comisorio debido a que en la redacción del artículo en comento encontramos lo referido acerca de la resolución de las obligaciones cuando se presenta el incumplimiento de alguna de las partes inmersas en el contrato. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha reconocido la existencia de esta figura en el artículo 1949, pues en el rubro de sus tesis al momento de resolver controversias suscitadas alrededor del artículo en mención, se puede leer que las titula como “pacto comisorio”.

Estas diferencias entre las opiniones de los doctrinarios y estudiosos del tema son el principal motivo que impulsaron a la realización de este estudio del pacto comisorio y conforme vayamos avanzando en el análisis del tema expondremos nuestro punto de vista formando nuestro propio criterio de cómo debe ser el pacto comisorio.

Para el estudio del pacto comisorio este trabajo se divide en cuatro capítulos el objetivo de que el lector conozca ampliamente todos los aspectos de esta figura, las controversias y los puntos de vista de los doctrinarios, la regulación

de la figura en la ley y la opinión de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al respecto.

En el primer capítulo nos ocupamos de la historia del pacto comisorio, sus orígenes en Roma, las modificaciones hechas por el Derecho canónico; así como también de que forma se legisló en Francia y las diferencias que existen entre estos tres derechos en lo referente al pacto comisorio.

En el segundo capítulo estudiaremos las definiciones del pacto comisorio de diversos autores y observaremos cada uno de sus elementos, otorgando nuestra propia definición de la figura. También veremos en este capítulo las formas en que ésta puede presentarse.

El tercer capítulo está dedicado al pacto comisorio en México. Estudiaremos cuando apareció, la forma en que se contemplaba en las legislaciones civiles 1870 y 1884, las modificaciones que ha tenido a través de los años, su redacción a partir del Código civil de 1928 y analizaremos detalladamente el artículo 1949 del Código civil para el Distrito Federal vigente.

En el cuarto y último capítulo abordaremos la discusión de si el pacto comisorio es una condición resolutoria; analizaremos tesis de la Suprema Corte de Justicia acerca de nuestra figura en estudio, y al final haremos la propuesta de una nueva redacción del artículo 1949 del Código civil para el Distrito Federal donde tratamos de delimitar al pacto comisorio en la ley.

La intención de la investigación que se llevó a cabo para poder hacer este trabajo es la de ofrecer al lector que se interese en el tema el panorama más amplio posible acerca del pacto comisorio y así esté en posibilidad de definir por sí mismo a la figura en comento y forme un criterio respecto de los temas controversiales suscitados en torno al pacto comisorio.



# DELIMITACIÓN DEL PACTO COMISORIO EN EL ARTÍCULO 1949 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

## CAPÍTULO I

### Antecedentes Históricos del pacto comisorio

#### 1. Roma

##### 1.1. El pacto comisorio en la compra-venta

El pacto comisorio en Roma era conocido como *lex commissoria*, que implicaba una convención de las partes en un contrato de compra-venta (aunque hay autores que afirman que la *lex commissoria* también se daba en el contrato de *locatio*, con lo cual nosotros no concordamos), en la cual se establecía que si el comprador no entregaba el precio al vendedor en la fecha de vencimiento, este tenía la posibilidad de resolver el contrato *ipso iure*, esto es, de manera inmediata sin necesidad de acudir con un juez.

El pacto comisorio aparece en Roma como una forma de proteger al vendedor, ya que la idea de la resolución legal del contrato por causa de incumplimiento no existía, siendo “necesario que se tuvieran otros recursos para asegurarse contra el peligro de perder a la vez la cosa y el precio”<sup>1</sup>, tales como lo son: el derecho de retención, el derecho de reivindicación, el derecho de reservarse hipoteca sobre la cosa vendida y la *lex commissoria*. Así nuestra figura en estudio fungía como una especie de garantía para el caso de que el vendedor se encontrase frente a un comprador insolvente, por lo que al llegar el plazo convenido para que se pagara el precio debido, y no siendo satisfecho este, el vendedor podía optar por resolver el contrato, o demandar se cumpliera y cobrar el precio para que se llevase acabo la venta, pero ya una vez elegida

---

<sup>1</sup> Petit, Eugéne. Tratado Elemental de Derecho Romano. Traduc. por José Fernández González. Edic. 9ª. Ed. Porrúa. México 1992. p.397.

una de estas dos opciones no podía arrepentirse el enajenante de su decisión y cambiar de parecer para escoger la vía que en un principio desdeñó, lo anterior en razón de que una vez resuelto el contrato de pleno derecho deja de subsistir la obligación de pagar el precio por lo que no puede ser exigida esta, y tan solo se podría pedir la restitución de la cosa objeto de la compra-venta en caso de haberse entregado. Por su parte el comprador no podía impedir la terminación del contrato con ofrecer pagar el precio ya una vez vencido el plazo establecido desde un principio para el cumplimiento de la obligación.

Hay aspectos de la *lex commissoria* en Roma que son distintivos de esta figura en esa época, mismos que fueron cambiando conforme el pasar de los años y estos cambios fueron a su vez particularidades del pacto comisorio en épocas distintas. Raúl Ortiz-Urquidi al hacer una breve reseña histórica de la figura que estamos manejando, nos señala tres de estos aspectos:

Como se ve, en Roma: I, el pacto debía ser expreso (el que se hace entre el comprador y el vendedor estipulando..."); II, sólo era para el contrato de compraventa, y III, se establecía únicamente a favor del vendedor, pues era el único que podía elegir entre exigir el cumplimiento ("demandar el precio y llevar a efecto la venta") "o revocarla y retener para sí la señal o parte del precio que hubiere recibido", es decir (esto último), sin necesidad de recurrir a los tribunales.<sup>2</sup>

A las tres características que señala el profesor Ortiz-Urquidi, nosotros agregamos una, aunque él la comenta en la cita anterior, no la contempla como tal y es la disyuntiva entre exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, ya que en Roma la elección de una es excluyente de la otra, lo que no pasa hoy en día ya que si el cumplimiento es imposible se puede optar entonces por la resolución tal y como lo veremos más adelante, así que aquí encontramos una cuarta característica del pacto comisorio en Roma, el solo poder escoger entre

---

<sup>2</sup> Ortiz-Urquidi, Raúl. Derecho Civil. Edic. 3ª. Ed. Porrúa. México, 1986. p.516.

el cumplimiento o la resolución y no poder cambiar ya una vez que el vendedor se decidió por alguna de las dos.

Con el señalamiento de estas características ya tenemos una idea clara de lo que fue el pacto comisorio en Roma, siendo este una cláusula resolutoria, a la que se llamaba *lex commissoria*, la cual se expresa en el contrato de compra-venta, donde se estipula que el vendedor tiene la posibilidad de resolver el contrato *ipso iure* si cumplido el plazo establecido el comprador no entrega el precio pactado, siempre y cuando el pago no haya sido impedido por el vendedor y que este quisiera usar el derecho que le concede este pacto.

Como ya hemos mencionado lo que se buscaba con la *lex commissoria* era proteger al vendedor de un comprador insolvente y de esta manera poder recuperar la propiedad o posesión, según sea el caso, del bien objeto del contrato que se había transmitido a la celebración del mismo, esto mediante la resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del comprador, siendo esto último otro alcance de la figura en estudio ya que la resolución de un contrato por incumplimiento de alguna de las partes legalmente no existía en Roma<sup>3</sup>, y a su vez se consiguió, aunque no sabemos si los romanos buscaban este fin con el pacto comisorio, el agilizar la justicia al no tener que ir el vendedor al tribunal para resolver el contrato, sino que lo hacía de manera *ipso iure*.

## 1.2. Efecto del pacto comisorio entre las partes

Teniendo ya por entendido lo que es la *lex commissoria*, analizaremos las conductas que pueden tomar las partes del contrato una vez establecida la cláusula y cuando llega el momento de no cumplimiento por parte del deudor ya que al no ver disposiciones generales sobre la resolución, la *lex commissoria* fue tomando diferentes posturas conforme se iban presentando los casos.

---

<sup>3</sup> Colin, Ambroise, Capitant, Henry. Derecho Civil, T.I. Obligaciones. Ed. Jurídica Universitaria. México, 2002. p.141.

Una vez establecido el pacto comisorio, y llegado el supuesto de que el deudor no paga el importe en la fecha debida, el vendedor tiene dos opciones, ya sea exigir el cumplimiento del contrato, es decir llevar a cabo la compra-venta, o resolver el contrato *ipso iure*, sin intervención de ningún tribunal, simplemente por decisión del vendedor queda sin efectos el contrato y no hay transmisión de la propiedad ni la posesión, y es muy sencillo de comprender y de llevar a cabo en el caso de que el vendedor no hubiese entregado el objeto y de que el comprador no hubiese, en su caso, otorgado parte del pago anteriormente pactado.

Se complica la situación si pasa lo contrario, si el vendedor ya ha entregado el bien objeto del contrato y/o el comprador ha entregado parte del precio estipulado, y se puede poner aún más difícil la situación si este último enajena el bien a un tercero.

Para el supuesto de que el comprador haya entregado parte del precio, hay autores que dicen que el vendedor podría quedarse con la parte que recibió al momento de resolver el contrato, siempre y cuando no sea la mayor parte de lo estipulado. Con esta idea está de acuerdo Ortiz-Urquidi y así lo manifiesta al citar a Escriche, donde establece que en Roma si el comprador no entrega todo el precio o la mayor parte en el plazo asignado, el vendedor al resolver el contrato podrá retener para sí la señal o precio que hubiese recibido.<sup>4</sup>

Con lo anterior se presenta otra duda según lo establecido por Escriche, que pasa si se da más de la mitad del precio y no se cumple con el total al momento de que se cumpla el plazo convenido, acaso ¿sería una limitación a la *lex commissoria*, o se tendría que devolver lo que el comprador entregó, y siendo esto último, se tendría que regresar el total de lo que pagó o solo una parte, y quien decidiría el monto que habría de regresarse? Pothier en su Tratado del Contrato de Compra Venta nos aclara estas dudas manifestando que el comprador debía devolver los frutos percibidos, y si hubiese pagado

---

<sup>4</sup> Ortiz-Urquidi, R. Op. cit. p.516.

parte del precio debía restituir los frutos en proporción a lo que restaba de pagar al menos que hubiera pactado con el vendedor que la parte del precio que había entregado la podría retener a manera de indemnización por daños y perjuicios y así quedar liberado de restituir los frutos, ya que de restituirlos también sería como indemnizar doblemente al vendedor.<sup>5</sup>

Agrega Pothier que el comprador debe pagar por los deterioros que haya sufrido la cosa vendida por causas imputables a él, además de que si no se pactó que el vendedor pudiese retener la parte del precio entregada por el comprador respecto de daños y perjuicios, debe de regresarle al comprador todo lo que haya recibido, así como resarcir al comprador de las mejoras que le haya hecho este para la conservación del objeto.<sup>6</sup>

Por su parte Eugène Petit, nos ofrece un panorama más amplio en lo que se refiere a la devolución de la cosa vendida ya que al contrario de Escriche, comenta que el vendedor debe de regresar todo lo que se le dio por parte del comprador al momento de resolver el contrato y este último debe regresar el bien en caso de que se le haya transmitido, de esta manera se resuelve el problema en el caso de que el enajenante haya entregado el bien y después resuelto el contrato, pero si no se restituye la cosa objeto del contrato Petit nos habla de las acciones que tenía el vendedor en caso de que el comprador no quisiera entregar la cosa vendida sobre la cual le transfirieron la propiedad:

En tal caso, la resolución de la venta no tiene por consecuencia hacer volver de pleno derecho la propiedad al vendedor, pues es un principio cierto de la época clásica el de que la propiedad no puede ser transferida *ad tempos*. Pero como está resuelta la venta, que es la causa de la transferencia de propiedad, el comprador no puede ya conservar sin causa la propiedad de la cosa vendida, y está obligado a transferirla al vendedor, quien, por su parte, debe devolver todo lo que ha cobrado del precio. Para obligar al comprador a ejecutar esta obligación, la mayor

---

<sup>5</sup> Pothier. Tratado del Contrato de Venta. Traduc. Por D. Manuel Deó. T.V. Ed. Librería de Juan LLordachs. Barcelona 1880. pp. 241,242.

<sup>6</sup> Loc. cit.

parte de los jurisconsultos daban al vendedor la acción *venditi*, porque se trata todavía de una continuación de la venta; otros se la negaban, porque esta anulado el contrato, y le daban una acción *in Factum*. Se acabó por ofrecerle la elección de las dos acciones.<sup>7</sup>

Estas acciones no eran suficientes en el caso de que el comprador hubiese enajenado a un tercero el bien, y éste quedase gravado con un derecho real mismo que debía respetar el vendedor si le devolvían el bien, lo anterior lo que mas afectaba, nos dice Petit, era a la *addictio in diem*, ya que ningún comprador estaría dispuesto a adquirir un objeto cuando alguien tenga un mejor derecho sobre ese bien. Así que se le tuvo que dar una nueva arma al vendedor para que estuviera bien protegido de los compradores insolventes y “así Marcelo y Ulpiano admiten en este caso que después de la resolución de la venta la propiedad vuelve de pleno derecho al vendedor, quien tiene desde entonces algo mejor que una acción personal, pues que puede ejercitar la *rei vindicatio*”.<sup>8</sup>

Así tenemos que al momento de la resolución el vendedor es quien tiene la propiedad del bien ya que se encuentra como si no se hubiese celebrado el contrato, se entiende que nunca se realizó, y es el efecto de la resolución, lo que da lugar a que el vendedor, en caso de que el comprador no le regrese el bien, pueda usar a su favor la acción reivindicatoria para hacerse nuevamente del objeto previamente transferido, misma acción que puede usar contra terceros que hayan adquirido el bien a través del comprador.

Por lo expuesto, tenemos que el pacto comisorio era una figura de utilidad para el vendedor, y aunque en algún momento no le resultó la figura satisfactoria al enajenante, concretamente cuando recuperaba un bien grabado con derechos reales y él solo contaba con acciones personales para buscar la devolución de la propiedad, se le concedió la acción reivindicatoria para que pudiese recobrar su propiedad, y así se alcanzó el fin de proteger al vendedor que al querer

---

<sup>7</sup> Petit, E. Op. cit. p.399.

<sup>8</sup> Loc. cit. Vid. Colin, A. Capitant, H. Op. cit. p.142.

celebrar un contrato de compra-venta de buena voluntad, perdiese sus bienes debido al incumplimiento de comprador quien podía recibir la propiedad y no pagar lo pactado y afectar el patrimonio de quien le transmitió el objeto.

## 2. Edad Media

### 2.1. El pacto comisorio y el Derecho Canónico

En la Edad Media, tenemos al derecho feudal, donde nos dice Fernando Canosa Torrado se encuentra la institución de la *commise*, que se identifica con la figura moderna de la resolución.<sup>9</sup> Sin embargo en el Derecho Feudal no tuvo lugar el pacto comisorio debido a que, para empezar, no había una igualdad entre las partes, y la figura de *commise* se utilizaba como sanción penal para el vasallo cuando este incumplía su compromiso, así nos lo explica el autor mencionado anteriormente en su obra la Resolución de los Contratos, de la siguiente manera:

Al contrato de feudo jamás de le dio el carácter de bilateral, por cuanto las prestaciones que adquiría el vasallo respecto del señor, no eran correlativas o recíprocas a las de éste, sino simples y lógicos efectos jurídicos que incluían el goce del feudo que era la prerrogativa entregada por el señor vasallo y que descartaba para éste su papel de verdadero dueño. Luego la institución de la *commisse* obró en un principio como sanción penal que se le aplica al vasallo en caso de haber incumplido su compromiso y, en consecuencia, procedía la extinción del contrato con sus obligaciones.<sup>10</sup>

Por lo tanto, en el Derecho feudal no se dio la resolución por incumplimiento de las obligaciones de una de las partes en un contrato sinalagmático como lo conocemos el día de hoy ni como funcionó en Roma, fue en el Derecho

---

<sup>9</sup> Canosa Torrado, Fernando. La Resolución de los Contratos. 2ª Edic. Ed. Doctrina y Ley. Colombia, 1992. p.53.

<sup>10</sup> Loc. cit.

canónico donde el pacto comisorio continuó con su vigencia bajo el principio de que no se está obligado a cumplir lo prometido a favor de quien no ha cumplido su promesa, sin embargo esta figura no operó como lo hacía en el derecho romano, sino tuvo sus características propias las cuales siguen funcionando hasta nuestros días.

En el Derecho canónico se trataba de proteger el respeto a la fe guardada, por lo que el pacto comisorio abarcaba todos los contratos sinalagmáticos, y se instituyó de manera tácita en ellos, es decir, que si las partes no expresaban en el contrato la cláusula de resolución del contrato por incumplimiento de una de las partes, ésta se tenía por puesta. La posibilidad para poder resolver el contrato se le otorgaba a todas las partes que intervenían en un contrato y ya no sólo se limitaba a proteger a una de ellas, pero para poder realizar la resolución del contrato, la parte afectada tenía que citar a quien no cumplió la obligación ante el Tribunal Eclesiástico para que este decretara la resolución del mismo y así liberar de la obligación contraída a la parte que solicitó la intervención de dicho tribunal ya que no podía resolver la obligación por sí mismo, necesitaba forzosamente de una declaración judicial.

De esta manera el Derecho canónico logra, de alguna manera, institucionalizar el pacto comisorio ya que al tomar el Tribunal Eclesiástico la decisión de resolver o no el contrato con los elementos aportados por las partes era su criterio el que prevalecía sin dejar que las partes tomaran decisiones por sí solas pudiendo utilizar la figura de manera errónea.

## 2.2. Diferencias del pacto comisorio entre Roma y el Derecho Canónico

La primera diferencia que hay entre el Derecho romano y el canónico sobre el pacto comisorio es la ampliación de este hacia todos los contratos sinalagmáticos, situación que en Roma no ocurría ya que la *lex commisorio* era exclusiva para el contrato de compra-venta, y los canonistas al proteger la fe prometida en todos los casos, hicieron extensiva esta figura a cada uno de los contratos sinalagmáticos.



En Roma solo el vendedor podía optar por la resolución del contrato, siendo la compra-venta el único caso donde operaba la figura, esto resultaba en que solo una de las partes podía hacer efectivo el pacto comisorio, lo que cambió en el Derecho canónico ya que aquí cualquiera de las partes podía invocar la figura en estudio, sea de cualquier contrato bilateral.

En el Derecho canónico el pacto comisorio se tenía implícito en todos los contratos sinalagmáticos, lo que conocemos como pacto comisorio tácito, siendo esto diferente en Roma debido a que en el Derecho romano tenía que ser expresa la cláusula de la *lex commisoría* de lo contrario el vendedor no podía hacer uso de ella.

La diferencia tal vez más sobresaliente entre un Derecho y el otro es que en el Derecho canónico se tenía que acudir al Tribunal Eclesiástico para que determinara la resolución del contrato ya que la parte que así lo deseaba no podía resolverlo por si misma contrario a lo que pasaba en Roma donde el pacto comisorio operaba de pleno derecho sin necesidad de acudir a un tribunal el vendedor podía dar por terminada la relación al momento de que el deudor incumpliera con su deber de entregar el pago en la fecha señalada.

Las primeras tres diferencias de las que hicimos mención subsisten hasta nuestra época de acuerdo a como las manejaron los canonistas, pero hay que poner atención especial en la última diferencia, la relativa a si el pacto comisorio ha de operar de pleno derecho o necesita la intervención de un juez es una cuestión que hasta la fecha no se ha resuelto, hay opiniones a favor de ambas maneras acerca de como llevar acabo esta figura y cabe remarcar que fue en estas dos épocas, en Roma y con el Derecho canónico, donde surgieron los dos casos distintos de aplicación de esta resolución para que posteriormente los países que la adoptaron eligieran la forma en que debía proceder la llamada *lex commissoria*.

Por lo tanto, es notorio que en hoy en día la figura del pacto comisorio se maneja de acuerdo a lo que establecieron lo canonistas, ya que ellos fueron quienes institucionalizaron y perfeccionaron la figura que los romanos crearon

sólo para protección de una de las partes en un contrato en específico. Los canonistas adecuaron el pacto comisorio como herramienta jurídica para una protección más amplia, para proteger a todo aquel quisiera eximirse de su obligación contraída debido a que su contraparte no cumplió con lo prometido, de este modo es que adoptamos hoy en día esta figura como forma de buscar igualdad y justicia en los contratos bilaterales donde las prestaciones deben de ser recíprocas y por lo tanto, en caso de que una de las partes no cumpliera con el otorgamiento de la prestación que le es debida, la parte contraria debe quedar liberada de cumplir con su parte de la obligación con base en principios de igualdad y hasta de lógica, donde si en una relación recíproca una incumple la otra no tiene porque cumplir.

### **3. Francia**

#### **3.1. Influencia de las ideas de Pothier sobre el pacto comisorio**

En el siglo XVI las ideas del pacto comisorio empiezan a abarcar terreno en Francia de acuerdo a los lineamientos establecidos por los canonistas, es decir, aplicables a los contratos sinalagmáticos, pudiéndose hacer valer por cualquiera de las partes y lo más importante, que se necesitaba la intervención del juez para resolver el contrato. Fue Domoulin con la fuerza que tenían sus ideas el primero en abrirle paso a esta figura, para que un siglo más tarde le tocara su parte a Domat y finalmente en el siglo XVIII fuera Pothier quien hablase del pacto comisorio.

Son precisamente las ideas de Pothier acerca del pacto comisorio lo que ha causado diversos análisis de la figura en Francia. Gutiérrez y González sostiene que los redactores del Código Napoleón no supieron entender a Pothier y fue por eso que en la redacción del artículo 1184 “en el párrafo relativo a la condición resolutoria nos dice, en efecto, que en todo contrato sinalagmático existe una condición resolutoria sobreentendida, o como dicen los intérpretes, un pacto comisorio tácito para el caso de que una parte no satisfaga su compromiso”, (la referencia es una cita que hace el mismo

Gutiérrez y González de la obra de Capitant) además de que se requiere la declaración judicial para resolver el contrato.<sup>11</sup>

Gutiérrez y González se apoya en lo manifestado por Capitant y en su obra, Derecho de las Obligaciones, reproduce pasajes de este notable jurista en su explicación de la confusión de los redactores del Código Napoleón que se precisa analizarlos:

Y se pregunta Capitant, ¿cómo fue posible este galimatías jurídico, en redactores tan capaces como fueron los del Código Napoleón?

“Obedece esto a que reprodujeron desdichadamente las explicaciones que aducía Pothier en su Tratado de las Obligaciones, a propósito de las condiciones resolutorias”. “En los contratos sinalagmáticos-decía- se pone con frecuencia por condición resolutoria de la obligación que contrae una parte el incumplimiento de algunos de los compromisos de la otra”.<sup>12</sup>

Después de la cita anterior, el autor en comento, transcribe el complemento de la idea de Pothier acerca de la rescisión por incumplimiento, misma que nosotros transcribimos a continuación pero directamente de la obra del jurista Francés:

Aun cuando no se hubiese expresado en el contrato la inejecución de vuestro compromiso como condición resolutoria de aquel que yo he contratado para con vos, sin embargo, esta inejecución puede con frecuencia producir la rescisión del negocio, y por consiguiente, la extinción de mi obligación. Supongamos, por ejemplo que yo os he vendido mi biblioteca pura y simplemente, vos tardáis en pagarme el precio convenido, la inejecución del compromiso que vos habéis contratado de pagarme el precio convenido dará lugar a la extinción de aquel

---

<sup>11</sup> Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Edic. 15ª. Ed. Porrúa. México, 2006. p.714.

<sup>12</sup> Gutiérrez y González. E. Op cit. pp. 714,715.

que yo he contratado de entregaros mi biblioteca. Mas esta extinción de mi compromiso no se hará de pleno derecho; no se hará por la sentencia que intervendrá por la citación que yo os haré, para que entendáis declarar que, por no haber retirado a tiempo mi biblioteca y pagado su precio, el contrato deviene nulo. En caso queda a discreción del juez el concederos tal plazo que estime justo para que cumpláis vuestra obligación, y transcurrido el mismo ya podré obtener sentencia que pronuncie rescisión del contrato, y me descargue de mi compromiso.<sup>13</sup>

Continúa Gutiérrez y González reproduciendo a Capitant para intentar convencernos de la confusión de los redactores del Código Napoleón:

“Esta relación entre la condición resolutoria expresa y la resolución judicial por incumplimiento, es la que engañó a los redactores del Código civil. Tradujeron mal el pensamiento de Pothier, que se guardó mucho de hablar de condición resolutoria sobreentendida”

“Sea lo que quiera, los intérpretes del Código civil, engañados por la redacción defectuosa del art. 1184, creyeron que este texto continuaba la tradición romana y consagraba palpablemente la práctica de la *lex commisoriae*. La ley *commisoria*, dicen, que era costumbre en Roma expresarla en las ventas para proteger al vendedor de la insolvencia del comprador, quedó relegada a ser una cláusula de estilo. Se llegó a sobreentender cuando las partes no la habían expresado, y no solamente tratándose de la venta, sino de todos los contratos *sinalagmáticos*. Y, según ellos, mediante este proceso se llegó progresivamente a la fórmula generalísima del art. 1184”.

Resultó así confundido el sistema romano que no precisaba de la declaración judicial, con el canónico que sí la requería, y se formó

---

<sup>13</sup> Pothier, R.J. Tratado de las Obligaciones. Ed. Heliasta S.R.L. Argentina, 1987. p. 425.

un artículo oscuro que graves consecuencias habría de reportar en otras legislaciones que se inspiraron en el Código Napoleón.<sup>14</sup>

Las ideas de Gutiérrez y González sobre la supuesta confusión de los redactores del Código Napoleón la reproducen autores como Ortiz-Urquidi y Magallón Ibarra en sus obras dando a entender que están de acuerdo con los comentarios del profesor. La hipótesis de que hubo una confusión entre el Derecho canónico y el Derecho romano al redactar el Código Napoleón puede explicar el por que se legisló acerca de una figura que su principal aportación, la resolución *ipso iure*, no se contempla, al contrario se deja establecido que la resolución tiene que ser dictaminada por un juez. Pero este tema lo abordaremos más adelante, aquí lo importante es ver si realmente el legislador se confundió con las ideas de Pothier o si fue Gutiérrez y González quien se confundió con lo expresado por Capitant.

Esto debido a que si leemos cuidadosamente los pasajes de Capitant que se reproducen en la obra de Gutiérrez y González, de estos podemos entender que la confusión se basa en sí Pothier habló de una condición resolutoria sobreentendida o no, y bien dice Capitant que Pothier se guardó muy bien de hablar de ella. Por su parte Gutiérrez y González insiste en que la confusión provocó que se estipulara que para la terminación del contrato se tuviera que acudir ante el tribunal a solicitarla.

Estudiando a Ambroise Colin y a Henry Capitant encontramos que en su libro Derecho Civil subtítulo Obligaciones, nos explican que el uso constante del pacto comisorio en Francia fue lo que llevó a legislar esta figura y que hay dos razones por la que se hace necesaria la intervención del juez; la primera es para que no se convierta en ilusorio el vínculo contractual, y la segunda y con más valor es que si el deudor que incumplió estuviese actuando de buena fe, aunque al parecer sea contradictorio esto, se le privaría del beneficio del contrato y teniendo el juez que resolver este, podría también concederle, si lo considera justo, una extensión de tiempo para cumplir.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Gutiérrez y González, E. Op. cit. p.715.

<sup>15</sup> Colin, A. Capitant, H. Op. cit. p.142.

Por otro lado, y donde quedamos convencidos totalmente de que los legisladores del artículo 1184 del Código Napoleón no confundieron el Derecho romano con el Derecho canónico, o al menos no con las ideas de Pothier, es en el Tratado del Contrato de Venta donde el mismo Pothier hace la distinción entre el Derecho romano y el Derecho francés resaltando precisamente que en el Derecho romano y la jurisprudencia francesa la diferencia más notable es la resolución *ipso iure* por un lado y por el otro lado se le da una acción al vendedor, en primera instancia porque después se le da a cualquiera de las partes del contrato que quiera anularlo por el incumplimiento de su contraparte, para pedir la nulidad del contrato.<sup>16</sup>

Así tenemos que las ideas de Pothier no pudieron confundir al legislador francés ya que el estableció bien la diferencia entre un derecho y otro, manifestando que la jurisprudencia de Francia que es donde se establecía el pacto comisorio remitía a los tribunales a aquél que quisiera anular el contrato debido a que la parte contraria no cumplió con lo prometido, tal vez la confusión, tal como lo expresa Capitant fue que el legislador concibió el pacto comisorio como una condición resolutoria sobreentendida siendo que Pothier no pensaba de esa manera, el nunca se refirió a una condición resolutoria tácita, pero su redacción en su Tratado de las Obligaciones pudo confundir a quienes redactaron el Código Napoleón aunque el haya definido al pacto comisorio como “una cláusula ó convención que se pone alguna vez en el contrato de venta, por lo que convienen las partes que será nulo el contrato si el comprador deja de pagar el precio dentro el tiempo señalado al efecto”.<sup>17</sup>

En párrafos anteriores, al citar a Pothier podemos apreciar que habla de nulidad cuando una de las partes no cumple con su prestación a la cual se obligó en un contrato, no nos confundamos, el acto nulo es aquél en el que se

---

<sup>16</sup> Pothier. Op. cit. pp. 237, 238.

<sup>17</sup> Ibidem. p.236.

dan los elementos de validez pero de una manera imperfecta, tal y como se aprecia en el Código Civil para el Distrito Federal vigente donde se expresa en el “artículo 1975: El contrato puede ser invalidado: I. Por incapacidad legal de las partes o una de ellas; II. Por vicios del consentimiento; III. Por su objeto, o su motivo o fin sea ilícito; IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.”, verbigracia la nulidad nace con el acto, diferente a la resolución o rescisión, las cuales surgen posteriormente a la existencia del acto. No sabemos el por que Pothier utiliza la palabra nulidad para el pacto comisorio, suponemos que es debido a la herencia del Derecho romano, o tal vez sea un error en la traducción de la obra del autor, lo que sí podemos afirmar es que como efecto del pacto comisorio no se presenta la nulidad, ya que este se da una vez que el acto es perfecto y sobreviene a su nacimiento, y el acto es nulo porque nace imperfecto.

### 3.2. Regulación del pacto comisorio en el Código Napoleón de 1804

Es momento de ver la redacción del artículo 1184 en el Código Napoleón que hasta nuestras fechas no ha sufrido ninguna modificación y continúa su vigencia y a continuación se transcribe su contenido:

*La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*

*Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le Choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou dèn demander la résolution avec dommages et intérêts.*

*La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.<sup>18</sup>*

La condición resolutoria se entiende implícita en los contratos sinalagmáticos para el caso de uno de las dos partes no cumpla su obligación.

---

<sup>18</sup> Code Civil Des Francais. Ed. Dalloz. Francia, 2004. p. 286.

En este caso, el contrato no se resolverá automáticamente. La parte que no haya recibido el cumplimiento de la obligación podrá escoger entre exigir a la otra el cumplimiento del contrato, si fuese posible, o pedir la resolución, junto con el abono de daños y perjuicios.

La resolución deberá pedirse judicialmente, y podrá concederse al demandado un plazo, según las circunstancias.<sup>19</sup>

Claramente se observa como el legislador francés habla de una condición resolutoria, interpretada como pacto comisorio, no pudiéndose llevar acabo de manera automática, pero ¿realmente habrá sido la intención de los redactores del artículo en cuestión el regular el pacto comisorio?, todos los autores al estudiar el tema manifiestan que en efecto el artículo 1184 del Código Napoleón regula el pacto comisorio, la disyuntiva se encuentra cuando unos autores consideran una equivocación el haberla llamado condición resolutoria, y otros la conciben como una condición resolutoria en virtud del pacto comisorio. En el mismo párrafo del artículo 1184 se legisla a la condición resolutoria de manera implícita en los contratos bilaterales en el caso de incumplimiento de una de las partes, esto es, si las partes no expresan en el contrato su deseo de resolución en caso de que una de las dos no cumpla, se tiene por manifestado en el contrato esta forma de resolución.

En el segundo párrafo del artículo que estamos estudiando se estipula que el contrato no se resolverá de manera *ipso iure*, por lo que a *contrario sensu* se tendrá que acudir con un juez para pedir la resolución, así mismo se le da a la parte que se ve afectada por el incumplimiento de su contraria la opción de exigir el cumplimiento o de resolver el contrato solicitando reparación por daños y perjuicios a su vez.

En lo que se refiere al tema de la resolución de pleno derecho Planiol y Ripert nos comentan que para poder resolver un contrato de esta manera se llegaba hacer un convenio previo entre las partes donde estipulaban que ante el

---

<sup>19</sup> Código Civil Francés. Edic. Bilingüe. Ed. Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A. Madrid, 2005.



incumplimiento de alguna de ellas, el contrato se resolvería de forma *ipso iure*,<sup>20</sup> esto para no tardar la terminación del contrato e impedir que se le diera un nuevo plazo al deudor que incumplió con su obligación. Nuestro punto de vista al respecto de este convenio es un pacto comisorio con resolución de pleno derecho, como se hacía en Roma, por lo que no deja de ser curioso que con estos convenios se eluda la intervención del juez a la que hace mención el artículo 1184, y se establezca un pacto comisorio más puro, con una resolución del contrato sin intervención del juez, tal como consideramos nosotros que tiene que ser.

También nos dice Planiol que aunque en el artículo en mención no se especifica ninguna excepción a lo que se refiere a la intervención del juez para la resolución del contrato, hay excepciones donde la jurisprudencia francesa permite que una de las partes pueda terminar con el contrato sin intervención del juez cuando este “implica relaciones personales entre los contratantes y no puedan mantenerse estas relaciones hasta que se dicte la sentencia”<sup>21</sup> debido a que si se mantiene el contrato podría causar perjuicios irreparables a alguna de las partes o en contratos específicos como lo es el contrato de trabajo, que es donde principalmente se da esta excepción, cuando el patrón o el trabajador no cumple con sus deberes.

En lo concerniente a la reparación de daños y perjuicios hay quienes dicen que si no se han otorgado las prestaciones no existen daños ni perjuicios, pero si hubo cumplimiento parcial se tiene que ver la utilidad que le causa a quien recibió la prestación parcial y si no le es de gran utilidad se resuelve el contrato como si hubiese habido incumplimiento total; de haberse dado una utilidad seria, la práctica francesa reconoce a los tribunales discrecionalidad para resolver el contrato o si lo consideran equitativo mantenerlo estableciendo una indemnización por la parte del contrato que no se cumplió, esto siempre y cuando la resolución no se haya pactado expresamente porque en ese caso el

---

<sup>20</sup> Planiol, Marcel, Ripert, Georges. Derecho Civil. Colección Clásicos del Derecho. Ed. Pedagógica Iberoamericana. México, 1996. p.903.

<sup>21</sup> Ibidem. p.900.

tribunal no cuenta con esa facultad y debe de mantener o resolver por completo el contrato.<sup>22</sup>

En el último párrafo del artículo en comento se menciona ya directamente que la resolución se tiene que pedir al juez tal y como se había esbozado en el segundo párrafo cuando se refiere a que no podrá llevarse a cabo dicha resolución de manera automática, al final del artículo vemos lo que comentaban Colin y Capitant acerca de que el juez, si lo estima conveniente, podrá conceder un nuevo plazo al demandado para cumplir con su obligación según las circunstancias en que se dio el incumplimiento, esto debido a que el artículo no estipula si la resolución se debe de dar cuando el deudor incumplió de mala fe, o por alguna circunstancia ajena a su voluntad, por lo tanto la resolución se tiene que dar en cualquier caso sin distinción, sin embargo se le da la facultad al juez para que estudiando y analizando lo que llevó al deudor a no cumplir con su obligación, si lo cree conveniente, darle un plazo para cumplir con su obligación, pero al mismo tiempo, en la misma sentencia donde se le otorga ese nuevo plazo, hacer mención de que sino cumple se tiene por resuelto el contrato, y así el acreedor ya no tendría que acudir nuevamente con el juez.

Cabe mencionar que el artículo 1184 no se ha modificado desde su redacción en 1804, por lo que este precepto sigue estando vigente hasta hoy en día en Francia, esto implica que las controversias que se han suscitado por su redacción siguen, o al menos las mayorías, discutiéndose por quienes estudian la figura del pacto comisorio que tiene precisamente en el Código Napoleón su injerencia en el mundo jurídico actual, ya que es gracias a este ordenamiento jurídico por lo que diversas legislaciones alrededor del mundo adoptaron esta forma de terminación de los contratos.

### 3.3. Comentarios al Código Napoleón

Con lo estudiado hasta el momento del tema ya tenemos la idea de lo que es el pacto comisorio, y ahondaremos en su estudio en los siguientes capítulos,

---

<sup>22</sup> Ibidem. p.902.

asimismo ya sabemos la evolución que a tenido de Roma hacia los canónicos y de estos hacia los franceses por lo que podemos formarnos un criterio acerca de que fue lo que pasó, o lo que creemos que pasó en esta transición, de la figura motivo de estudio, de un derecho a otro.

La finalidad en Roma era la de proteger al vendedor de la insolvencia de un comprador, y esto debido a las particularidades que tenían los contratos en esa época, donde realmente el vendedor estaba en desventaja cuando un comprador no cumpliera con la obligación de enterar el pago, sin embargo a nuestro parecer como ya lo habíamos mencionado, lo que resalta más de la *lex commisoria*, en Roma es la resolución del contrato de manera inmediata, de pleno derecho, sin la intervención de un tribunal, ya que esto fue realmente una innovación del Derecho al dejar en las manos de los particulares la impartición de justicia en cierta manera y a favor de quien buscaba la resolución del contrato, era que se hacía en el momento en que el comprador no cumplía y el vendedor quisiera hacer uso de la figura, por lo tanto no se perdía tiempo en ir al juez, siendo precisamente esto último lo que los legisladores franceses no observaron, o no quisieron redactar en su código, por lo que sentimos que fue un error de los redactores del Código Napoleón.

Decimos que es un error el no haber contemplado la resolución de pleno derecho debido a que al acreedor se le obliga ir con el juez ya que su contraparte no cumplió con su obligación, y le da la oportunidad de pedir daños y perjuicios con esa conducta, o podrá exigir que se cumpla el contrato, sin embargo el juez siempre tiene que estar ahí para vigilar la buena observancia de las leyes, y ¿Qué acaso un contrato no tiene efecto de ley entre las partes?, ¿no se celebran los contratos para cumplirse?, el juez tiene que buscar otorgar justicia a todo a quien se lo pida, ¿y no es justo dar por terminado un contrato debido a un incumplimiento?, entonces que es lo que se gana con esta redacción del 1184 si ya sabemos que el juez esta ahí para la sostener el buen uso del derecho, solo redundar en que es el juez quien puede pronunciarse acerca de la extinción de un contrato.

Al parecer los franceses adoptaron completamente las ideas del derecho canónico al establecer que se necesita la intervención del juez para resolver el contrato en donde una de las partes no cumplió con su obligación, de lo que se rescata que se amplía este derecho de resolver por causa de incumplimiento a todos los contratos bilaterales y que pueden hacer uso de este todas las partes que intervienen en el contrato.

Como ya hemos mencionado no sabemos a ciencia cierta que fue lo que pasó con los redactores del Código Napoleón y el por que no otorgaron el derecho de resolver *ipso iure* un contrato a la parte que así lo desea cuando su contraparte no cumplió lo prometido. Tal vez no consideraron que pudiera existir seguridad jurídica si los particulares tomaran atribuciones que normalmente le corresponden al juez, o tal vez hubo una confusión de conceptos entre el pacto comisorio proveniente de Roma y la figura de la condición resolutoria pues ambos tienen el mismo efecto: resolver las obligaciones. Lo que sí podemos decir es que el término que usan en su redacción de *condición resolutoria*, dista mucho de ser el pacto comisorio del que se hablaba en Roma, y si los intérpretes dicen que el artículo 1184 contiene el pacto comisorio es porque así lo manejaba la jurisprudencia francesa como bien lo explica Pothier.<sup>23</sup> Sin embargo, surgen más dudas jurídicas cuando entramos al estudio de las condiciones resolutorias, veamos: ¿no es acaso que las condiciones resolutorias surten sus efectos de pleno derecho?, entonces este artículo ¿es una excepción de la condición resolutoria?, ¿por qué, como nos lo comenta Planiol, se podría pactar una condición resolutoria expresa en un convenio, donde las partes podían estipular la resolución de pleno derecho?, todas estas cuestiones surgen en no poder haber distinguido entre la figura del pacto comisorio y de la condición resolutoria pero este tema lo estudiaremos más adelante.

Por último nos queda puntualizar sobre el plazo que el juez puede otorgar según las circunstancias de acuerdo al artículo 1184 del Código Napoleón; estamos de acuerdo que el juez tiene que ver por la equidad en las relaciones y

---

<sup>23</sup> Pothier. Op. cit. p. 238.

estudiar el fondo del asunto, y siendo así al ver que el deudor no cumplió por causas ajenas a su voluntad, es razonable otorgarle otro plazo para que pueda hacer lo que en un momento estuvo impedido debido a causas ajenas a él.

Pero por el otro lado no se protege al acreedor ya que puede ser que no le convenga, o satisfaga o le proporcione el mismo beneficio que el deudor cumpla con su obligación después de lo pactado, así que aquí el juez entra en un dilema, si apegar su criterio a la legalidad de que todo contrato se hace para cumplirse de acuerdo a lo estipulado, o busca mantener una visión más humanista al ver las circunstancias que rodearon el incumplimiento del deudor, tal y como se lo permite el artículo 1184.

## CAPÍTULO II

### Del Pacto Comisorio

#### 1. Generalidades

##### 1.1. Definición del pacto comisorio

La palabra pacto comisorio etimológicamente viene de los vocablos *pacto* cuyo significado lo encontramos como “estipulación” y *comisorio* o *commissoríæ*, que significa “hallándose expreso o no *lex*”, asimismo este último vocablo proviene de la voz *committio, êre, mîsi, missum*, teniendo dicha voz varios significados de los cuales resultan adecuados para nuestro tema los de “hacer, cometer, realizar, llevar acabo, perpetrar una acción ilícita.”<sup>1</sup>

Hemos estudiado los antecedentes del pacto comisorio para poder comprenderlo en la época actual, debido a que las controversias surgidas alrededor de este tema podrían esclarecerse al revisar su historia.

Los dos dilemas principales entorno a esta figura son los siguientes: 1) sí es una condición resolutoria y 2) sí el pacto comisorio se da de pleno derecho o se necesita la intervención del juez. Quienes estudian el tema tienen división de opiniones al respecto y por nuestra parte analizaremos a fondo más adelante los dilemas antes mencionados, por ahora nos basta definir al pacto comisorio como *aquella oportunidad que tiene una de las partes en un contrato sinalagmático de dar por terminado este, sin la necesidad de acudir ante un juez, en el caso de que su contraparte no cumpliera con la prestación a la cual se obligó en el momento indicado.*

---

<sup>1</sup> Cruz Camarena, Artheom Adrián. La Rescisión Contractual Civil. Ed. Sista. México. p. 105.

Esta definición trata solo de enunciar de manera sencilla al pacto comisorio, para dar al lector una idea general de esta figura, advirtiéndole que más adelante, ya habiendo estudiado sus elementos, daremos una definición más amplia.

Al analizar esta definición, podemos observar como la figura en estudio permite a una de las partes en un contrato sinalagmático, con derechos y obligaciones recíprocas, estar en posibilidad de concluir un contrato antes de cumplirse todas las obligaciones emanadas de él, sin la intervención del juez es decir, de pleno derecho; esta posibilidad se da cuando una de las partes no cumple con su obligación en el momento pactado para el cumplimiento de ésta, por lo que la parte contraria queda facultada para dar por terminado el contrato debido a este incumplimiento.

Siendo el pacto comisorio un tema complejo hay diversas opiniones de los autores que lo estudian sobre cada uno de sus elementos constitutivos, por eso consideramos necesario analizar los puntos de vista de distintos autores para obtener una idea amplia acerca de nuestro tema.

Gutiérrez y González dice que a la rescisión se le conoce como pacto comisorio y él la define de la siguiente manera:

...la RESCISIÓN ES UN ACTO JURÍDICO UNILATERAL, POR EL CUAL SE LE PONE FIN, SALVO QUE LA LEY LO PROHIBA, DE PLENO DERECHO –“IPSO JURE”-, SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL, A OTRO ACTO BILATERAL PLENAMENTE VÁLIDO, POR INCUMPLIMIENTO CULPABLE EN ESTE, IMPUTABLE A UNA DE LAS PARTES. <sup>2</sup>

De esta definición es importante destacar lo siguiente: la idea del pacto comisorio como sinónimo de rescisión; tenemos en este autor a uno de los

---

<sup>2</sup> Gutiérrez y González, E. Op. cit. p.708.

partidarios de la rescisión como efecto del pacto comisorio y no así a la resolución, teniendo aquí otro dilema digno de análisis, pues la mayoría de los autores utilizan como sinónimos las palabras rescisión y resolución.

En la definición, observamos como Gutiérrez y González habla de la rescisión como un acto unilateral por el cual se pone fin a un acto bilateral (un contrato sinalagmático), verbigracia, solo una voluntad de las partes que intervinieron en el contrato es la que decide su terminación, este punto es muy importante tenerlo presente porque más adelante va a ser pauta al hablar de si el pacto comisorio es o no una condición resolutoria, observamos también como el autor hace énfasis en la terminación del contrato de manera *ipso iure* siempre y cuando la ley no lo prohíba.

Ortiz-Urquidi también nos proporciona una definición de lo que es el pacto comisorio:

...el pacto comisorio no consiste en la facultad, frente al incumplimiento de una de las partes, de poder exigir judicialmente por la otra la resolución del negocio, como regularmente se cree, sino en la facultad que dicha parte tiene de resolver el negocio por sí y ante sí, esto es, de propia autoridad y por ello sin necesidad de recurrir a los tribunales, siempre, naturalmente, que no haya un principio de ejecución...<sup>3</sup>

Ortiz-Urquidi concuerda en que la terminación del contrato se da sin la intervención del juez, de propia autoridad lo llama él, y encontramos aquí un elemento extra; la inexistencia de un principio de ejecución.

En su obra este autor nos explica el principio en mención; se refiere cuando la obligación se ha cumplido parcialmente y por lo tanto ya se generaron daños, perjuicios y beneficios, siendo de esta manera necesaria la intervención del juez para resolver lo que a derecho corresponde y no cabría entonces la facultad de resolver la obligación por la parte interesada de propio derecho

---

<sup>3</sup> Ortiz-Urquidi, R. Op. Cit. p. 514.



porque se estaría a lo que conocemos por hacerse justicia por su propia mano (o por sí mismo) y esto es contrario a nuestro orden normativo.<sup>4</sup>

Con este elemento, Ortiz-Urquidi responde a una de las mas polémicas incógnitas que se suscitan alrededor del pacto comisorio, y esa es la de ¿Qué pasa si se cumple parcialmente con la obligación, la parte afectada por el incumplimiento puede dar por terminado el contrato de pleno derecho?, habiendo diversas respuestas, la del autor en comento es que la procedencia del pacto comisorio depende del incumplimiento total de la obligación.

Por su parte Borja Soriano en su obra define al pacto comisorio con las ideas de Baudry-Lacantinerie et Barde de la siguiente manera:

“Se llama pacto comisorio la cláusula por la cual las partes convienen en que el contrato será resuelto si una u otra de ellas no cumple con su obligación. El pacto comisorio no es sino una condición resolutoria de naturaleza particular” (Baudry-Lacantinerie et Barde, t.XIII, núm. 900).<sup>5</sup>

En esta definición tenemos a un partidario del pacto comisorio como condición resolutoria, catalogándola de *naturaleza particular*.

Por otro lado Borja Soriano no hace referencia en la anterior definición de como se debe dar por terminada la obligación con el pacto comisorio y aunque supongamos que por considerarla condición resolutoria se daría dicha terminación de pleno derecho, en su obra menciona como necesaria la intervención del juez.

Ahora citaremos como la enciclopedia jurídica Omeba define al pacto comisorio:

---

<sup>4</sup> Ibidem. p522.

<sup>5</sup> Cit. por Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Edic. 12ª. Ed. Porrúa. México, 1991. p.478.

El pacto comisorio es un acuerdo adicional de muy frecuente inserción en los contratos sinalagmáticos. Es el convenio en cuya virtud uno o cada uno de los contratantes se reserva el derecho de optar por la resolución del vínculo obligatorio en el caso de incumplimiento de la contraparte. Como dice Salvat, es la cláusula en virtud de la cual se estipula que el contrato será resuelto si una de las partes no cumple con sus obligaciones.<sup>6</sup>

Esta definición se limita a decirnos la finalidad de la figura: la resolución en caso de incumplimiento y no hace mención alguna de cómo debe ser esta resolución.

Cabanellas en su Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual nos explica a la figura como: "Cláusula contractual que permite a cada una de las partes la rescisión del convenio si no cumple el otro obligado."<sup>7</sup>

Lo curioso aquí, comparando esta definición con la anterior, es que una enciclopedia nos habla de resolución y un diccionario enciclopédico de rescisión, por lo tanto suponemos se toman estos conceptos como sinónimos por lo que no hay unanimidad al referirse a este tema.

Juan M. Farina en su obra primero proporciona un caso práctico de resolución de un contrato por incumplimiento de una de las partes para dar la idea del pacto comisorio y posteriormente lo define de la siguiente manera:

"Pacto Comisorio es la cláusula por la cual cualquiera de las partes contratantes o una de ellas, *pueden optar* por la resolución del contrato si el otro contratante no cumple la obligación u obligaciones que contrajo. (art. 1203 del código civil). El pacto comisorio puede ser expreso o implícito."<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba. T.XXI. Opci-Peni. Voz: Pacto Comisorio. Ed. Driskill. Buenos Aires, 1990. p.245.

<sup>7</sup> XXII.-Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. T.VI. P-Q. Voz: Pacto Comisorio. 20ª edic. Ed. Heliasta. Argentina, 1981. p. 11.

<sup>8</sup> Farina, Juan M. El Pacto Comisorio. Ed. Libreros. Buenos Aires, 1961. pp. 48 y 49.

En esta definición, proveniente del Código civil argentino, no se le reconoce al pacto comisorio la categoría de condición resolutoria como lo hace el Código francés y Juan M Farina destaca la posibilidad de las partes de tener la opción de la resolución del contrato, pero como no especifica cual es la otra opción la cual las partes pueden tomar, suponemos es la ejecución forzada de la obligación como se maneja en todos los códigos donde se regula esta figura.

A diferencia de las definiciones pasadas Farina al final nos menciona que el pacto comisorio puede ser expreso o implícito, entendiendo nosotros al expreso cuando las partes así lo convienen y lo insertan en un contrato y al implícito cuando la ley lo prevé como puesto en cualquier contrato sinalagmático.

Joaquín Martínez Alfaro al respecto de nuestro tema nos dice que la:

Rescisión es un modo de privar de efectos a un contrato bilateral válido, mediante la extinción de las obligaciones provenientes de dicho contrato que se vuelve ineficaz en virtud de acontecimientos posteriores a su otorgamiento, como es el incumplimiento de las obligaciones que generó.

Es un derecho del acreedor perjudicado por el incumplimiento de su deudor y ese derecho consiste en extinguir la obligación que le incumplieron, así como la que es a su cargo, para desligarse de su deudor.<sup>9</sup>

Aquí tenemos a otro autor partidario de la rescisión como sinónimo de pacto comisorio, destacando de su definición el señalamiento de acontecimientos posteriores como causa de la figura en estudio y además el desligue del deudor como intención del acreedor al invocar la rescisión tal y como lo manejaban los romanos al nacer esta figura.

Habiendo estudiado estas definiciones, ya tenemos un panorama amplio de lo que es el pacto comisorio, ahora estudiaremos sus elementos, y teniendo claro

---

<sup>9</sup> Martínez Alfaro, Joaquín. Teoría de las Obligaciones. Edic. 8ª. Ed. Porrúa. México, 2001. p.253. Vid. Treviño García, Ricardo. Teoría General de las Obligaciones. Ed. McGraw Hill. México, 2007. p. 108.

a estos, estaremos en posibilidad de dar una definición más precisa de nuestra figura.

## 1.2. Elementos del pacto comisorio

Los elementos expuestos a continuación los encontramos en las definiciones anteriores.

El primer elemento que sale a la luz en todas las definiciones es la existencia de un contrato sinalagmático. Esto es, un contrato donde las partes tengan derechos y obligaciones recíprocas, por lo tanto ambas partes son acreedores y deudores entre sí. Véase al respecto el artículo 1836 del Código civil local.

El segundo elemento de nuestra figura en estudio es el incumplimiento de la obligación por una de las partes. Es aquí donde empezamos con los problemas del pacto comisorio, ya habíamos hablado sobre las controversias que se presentan cuando hay incumplimiento parcial en el primer capítulo, al estudiar el pacto comisorio en Roma y Francia.

En la actualidad hay dos posiciones encontradas, la de los autores a favor de que se presente el pacto comisorio aún cuando hay cumplimiento parcial y la de aquellos en contra de esta situación.

Los autores a favor del pacto comisorio, aún cuando se presente un incumplimiento parcial, son los mismos que ven necesaria la intervención del juez en esta figura para resolver la obligación, siendo el juzgador quien evalúa la gravedad del incumplimiento parcial y decide si se ha de resolver el contrato o dicho incumplimiento puede ser subsanado con la indemnización de daños y perjuicios sin necesidad de dar por terminada la obligación. Un ejemplo de esto es el incumplimiento de una cláusula accesoria.

Basan estos autores su idea de la intervención del juzgador, en que en las legislaciones, especialmente el Código francés de donde se toma esta figura,

no distinguen si el incumplimiento debe ser total o parcial, “por lo tanto es aplicable el principio de donde la ley no distingue, no es válido distinguir.”<sup>10</sup>

Y en contraposición están los autores que consideran el incumplimiento total de la obligación como requisito de procedibilidad del pacto comisorio, lo vimos en la definición de Ortiz-Urquidi con la cual simpatizamos y observamos como al contrario de las ideas de los autores a favor de la procedencia del pacto comisorio cuando hay incumplimiento parcial, aquí se tiene la idea de la resolución *ipso iure* como característica esencial de la figura.

Ahora, como tercer elemento, el incumplimiento debe provenir de culpa del deudor. Esto significa que el incumplimiento no se de por causas ajenas o externas a la voluntad de aquél, verbigracia, el deudor debe estar en posibilidad y situación jurídica adecuada para cumplir y es su falta de voluntad la que ocasiona el incumplimiento.

Aquí es necesario establecer la diferencia entre la resolución de un contrato por incumplimiento de una de las partes, y la extinción de un contrato por caso fortuito o fuerza mayor. Para comprender lo que son estas figuras atenderemos la definición que nos proporciona Rojina Villegas acerca de ellas:

Por caso fortuito entendemos el acontecimiento natural inevitable, previsible o imprevisible, que impide en forma absoluta el cumplimiento de la obligación.

En cuanto a la fuerza mayor, entendemos el hecho del hombre, previsible o imprevisible, pero inevitable, que impide también en forma absoluta el cumplimiento de la obligación.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Tapia Ramírez, Javier. Derecho de las Obligaciones. Ed. Porrúa. México, 2005. p.455

<sup>11</sup> Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. T. III. Teoría de las obligaciones. Ed. Porrúa. México, 1974. p.378.

De acuerdo a lo expresado por Rojina Villegas, es lo inevitable o en su caso lo irresistible de los acontecimientos la característica esencial de estas figuras lo cual impide el cumplimiento de la obligación.

Esta característica es la que exime al deudor de cumplir con la obligación pues tales acontecimientos naturales o hechos del hombre son ajenos a su voluntad y le es imposible sustraerse de ellos.

Por el otro lado en el pacto comisorio, el deudor puede cumplir y está en facultades para ello, pero es su falta de voluntad, su inactividad (al menos que la prestación del contrato haya sido de no hacer) la causa del incumplimiento y por lo tanto de la decisión del afectado de querer resolver el contrato.

Este proceder del deudor, el no cumplir con su obligación, es un acto ilícito, es por eso que nuestra figura reposa sobre la idea de la culpa, y esto hace la diferencia con la extinción del contrato por caso fortuito o fuerza mayor, pues la causa del incumplimiento en el pacto comisorio es imputable al deudor.

Como cuarto elemento tenemos dos vertientes, la primera que el demandante aún no esté obligado a cumplir con su prestación y la segunda que el demandante haya cumplido u ofrezca cumplir con su obligación.

Sí el pacto comisorio se da sólo en los contratos sinalagmáticos, las partes dentro de él son acreedoras y deudoras entre ellas mismas, debido a esto la parte demandante de la resolución del contrato por incumplimiento también tiene una obligación que cumplir.

Hay necesidad de que el demandante ya haya cumplido con su obligación si se estipuló primero el cumplimiento de su prestación en el contrato.

Si se ofrece el cumplimiento es debido a que este aún no es exigible pero el demandante está en la mejor de las posiciones para cumplir, él manifiesta su deseo de otorgar la prestación debida.

De esta manera el juez se daría cuenta de la intención de cumplir de la parte demandante, de su buena fe, porque de no hacerlo, no operaría el pacto comisorio y procedería la excepción *non adimpleti contractus* (excepción de contrato no cumplido) la cual se interpone cuando una parte exige judicialmente a su contraparte el cumplimiento de la obligación sin haber cumplido primero con la suya.

Estos dos casos mencionados tienen lugar cuando el juez es quien resuelve el contrato, es por eso que no concordamos con esta vertiente pues nosotros somos partidarios de la resolución de pleno derecho en el pacto comisorio.

La otra vertiente sucede cuando quien pide la resolución no está obligado aún a otorgar su prestación, ya sea porque dicha prestación se pactó como posterior a la de la parte deudora en este caso, o porque el cumplimiento del demandante esté condicionado a la de la obligación correlativa, misma que se encuentra en mora.

De cualquier manera la obligación del demandante no es exigible al momento de la resolución del contrato, de ser así, el demandante también sería culpable de su incumplimiento, estaría en la misma posición que el demandado.

Es necesario recordar el principio canonista en el cual se basa la figura en estudio el cual dice que no se está obligado a cumplir lo prometido a favor de quien no ha cumplido su promesa, para poder decir de igual forma que no se puede sancionar a quien no cumplió su promesa si uno mismo no cumplió la suya a favor de a quien se le reclama el incumplimiento.

Este principio obviamente es de carácter moral, ¿con que derecho podría una persona reprocharle el incumplimiento a alguien si ella misma no cumplió primero con lo prometido?, pero si esto llegara a suceder se acudiría ante un juez, en el caso de que una de las partes quisiera el cumplimiento del contrato y aquí tendría lugar, como lo mencionamos anteriormente, la excepción de contrato no cumplido.

En el caso de darse el pacto comisorio correctamente, con la culpa sólo en una de las partes, y ésta decidiera acudir ante el juez, el pacto comisorio resultaría legal y el juez no lo decretaría, simplemente lo reconocería, y así mismo la resolución del contrato, sin confundir esta figura por supuesto con la nulidad, diferencia aclarada en el primer capítulo.

El quinto elemento es la resolución del contrato de pleno derecho. Ya hemos mencionado la división de ideas en la doctrina respecto este tema, pues unos autores manejan como elemento lo contrario, es decir la intervención del juez para la resolución.

Entre estos autores tenemos a José Manuel Campero Vélez quien subraya lo siguiente: “En principio esta resolución ha de ser demandada judicialmente: hay necesidad de pedirla”,<sup>12</sup> al menos, nos menciona este autor, que ambas partes consientan la resolución, pero a nuestro parecer en este caso ya no estaríamos hablando del pacto comisorio sino de un convenio entre las partes.

Javier Tapia Ramírez al hablar de los efectos de la resolución nos dice “a) La ejercita el que la cumple. La resolución o rescisión sólo puede ser pedida por la parte que cumple el contrato, no por el incumplido;”.<sup>13</sup>

Al hablar Tapia Ramírez de una petición de resolución se entiende dicha petición expuesta ante el juez, por lo tanto este autor pareciera no ser partidario de la resolución de pleno derecho.

En su obra Borja Soriano nos comparte su opinión al citar a Baudry-Lacantinerie et Barde:

*La resolución no opera de pleno derecho.* Es así porque “de otra manera se impondría a la parte respecto de la cual la obligación no se ha cumplido; ahora bien, es solamente un favor que la ley entiende conceder a esta parte y la misma es libre de no usar de

---

<sup>12</sup> El Mundo del Abogado. Año 11, núm. 110. México, Junio 2008. p. 59.

<sup>13</sup> Tapia Ramírez, J. Op. cit. p. 455.



este favor; ella puede, si lo prefiere (su interés se lo pedirá a menudo), exigir por las vías de derecho la ejecución del contrato. La parte respecto de la cual la obligación no se ha ejecutado, tiene pues una opción que ejercer: lo que excluye la posibilidad de una resolución que opere de pleno derecho. La solución contraria habría conducido a este resultado inadmisibile: que una de las partes habría podido por su sola voluntad resolver el contrato rehusándose a cumplirlo” (Baudry-Lancantinerie et Brade, t. XIII, núm. 921). Puig (t. I. Pág. 97 1 y 2).<sup>14</sup>

Cabe mencionar aquí una contradicción de Borja Soriano y de los autores citados en su obra, pues consideran al pacto comisorio una condición resolutoria de naturaleza particular como ya hemos visto, pero de llevarse acabo la terminación del contrato sería mediante un juez, siendo una característica de las condiciones resolutorias la extinción del contrato de pleno derecho, no queriendo decir con esto que aceptamos la idea del pacto comisorio como condición resolutoria, sino solo dar lugar a nuestro punto de vista acerca de una contradicción en el manejo de la figura.

La negativa de Borja a aceptar la resolución de pleno derecho es porque esto ocasionaría, según este autor, la posibilidad de resolver el contrato por la voluntad de una de las partes rehusándose a cumplirlo.

No vemos en esta idea de Borja un impedimento para la resolución de pleno derecho pues consideramos precisamente a la negativa de cumplir con su obligación lo que busca la parte afectada por el incumplimiento, siendo el desligue de la obligación contraída con la parte incumplida el objetivo principal de resolver el contrato.

Los autores a favor de la intervención del juez para la resolución del contrato en el pacto comisorio tienen como argumento principal el de la inconveniencia de que cualquiera de las partes pueda calificar el incumplimiento de la otra, porque en este caso es como si se fuera juez y parte, situación en contra de los

---

<sup>14</sup> Borja Soriano, M. Op. cit. p. 489.

principios de justicia y equidad, o se estaría haciendo justicia por propia mano, pero esto no es así pues el pacto comisorio solo desliga las obligaciones nacidas del contrato, esto debido a un acuerdo de voluntades en el caso de haberse insertado expresamente en el contrato, o permitido por la ley cuando se regula tácitamente dicha figura en los contratos sinalagmáticos.

A nuestro parecer el pacto comisorio debe operar de pleno derecho siempre y cuando la ley no lo prohíba como atinadamente lo dice Gutiérrez y González en su definición, esto para darle una resolución rápida al contrato donde no tengan que intervenir ni juez, ni abogados, ni terceros participes en un juicio ordinario.

Al darle celeridad a la resolución en este tipo de contratos bajo las condiciones o elementos estudiados en este capítulo se busca ahorrar tiempo y dinero a las partes y trabajo a los jueces que no deberían estudiar asuntos donde las partes pueden llegar a un acuerdo preestablecido ya sea por la ley o por su voluntad.

De otra manera, si se necesitara la intervención del juez nuestra figura no tendría razón de ser, sería inexistente porque estaríamos hablando entonces de una acción resolutoria, que muchos confunden con el pacto comisorio.

Como sexto elemento tenemos el que no se haya otorgado prestación alguna por cualquiera de las partes. Ya hablamos de esto cuando citamos la definición de Ortiz-Urquidi al hablar del segundo elemento, el incumplimiento de la obligación por una de las partes, donde consideramos que no puede haber incumplimiento parcial en el pacto comisorio, o siendo lo mismo, no existe pacto comisorio si hay cumplimiento parcial.

Se preguntará el lector entonces cual es la función del pacto comisorio, y la respuesta es la misma la resolución de un contrato y si el efecto de la resolución de los contratos es que las cosas regresen al estado en que se encontraban antes de celebrarse este, cuando se resuelve un contrato mediante la figura del pacto comisorio ese estado anterior es el de no existencia de obligación alguna.

Si se quieren reclamar daños y perjuicios ya no es materia del pacto comisorio, ahora ya habiendo estudiado a fondo los elementos del pacto comisorio nos permitiremos ampliar nuestra definición del inciso anterior:

*El pacto comisorio es aquella oportunidad que tiene una de las partes en un contrato sinalagmático de dar por terminado este, sin la necesidad de acudir ante un juez, en el caso de que su contraparte no cumpliera con la prestación a la cual se obligó en el momento indicado y este incumplimiento no sea por causas ajenas o externas a la voluntad del deudor, siempre y cuando ninguna de las partes haya otorgado su prestación o parte de ella y la parte que quiera dar por terminado el contrato, no este obligada aun en ese momento a cumplir con su prestación.*

Consideramos que en esta definición encontramos todos los elementos y las características por las cuales se forma el pacto comisorio.

## **2. Efecto del pacto comisorio**

### **2.1. Rescisión del contrato**

El efecto del pacto comisorio ya lo hemos dicho antes es la resolución del contrato y esto lleva a que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de haberse celebrado el contrato.

De acuerdo con lo ya expresado, en el pacto comisorio las partes no se han otorgado prestación alguna, y el efecto de la resolución sería el desligar a las partes de las obligaciones que contrajeron, no obstante esto quien resuelve puede reclamar daños y perjuicios si se le ocasionaron pero este reclamo es mediante autoridad judicial y no entra dentro de la figura en estudio.

Queda claro el efecto del pacto comisorio, la resolución, que es sumamente sencilla en este caso de acuerdo a los puntos estudiados anteriormente.

Explicado de esta manera el efecto del pacto comisorio pasaremos a estudiar el conflicto doctrinal más complejo desde nuestro punto de vista que presenta esta figura.

En el primer capítulo en las citas de Pothier aparece la palabra rescisión como consecuencia del incumplimiento de una obligación; Gutiérrez y González y Joaquín Martínez Alfaro usan este vocablo como sinónimo de pacto comisorio, para ellos la rescisión es el efecto del pacto comisorio.

A excepción de estos tres autores, todos los demás autores citados y en todo momento al referirnos nosotros al efecto del pacto comisorio hemos hablado de resolución, la duda aquí es por qué entonces se titula este apartado como rescisión y no resolución, lo que buscamos con esto es resaltar que hay dos palabras para denominar una misma situación, y es necesario estudiar este par de conceptos para tratar de encontrar una distinción si la existe.

Nosotros manejamos el término resolución sobre el de rescisión ya que así lo establece el artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal vigente donde se encuentra regulado el pacto comisorio.

Sin embargo, en la doctrina encontramos en diversos autores el concepto de rescisión al hablar del efecto del pacto comisorio, y hay quien menciona que no se pueden confundir estos conceptos, rescisión y resolución, y lo correcto para hablar del pacto comisorio es solo uno de ellos, estando unos con la rescisión y otros con la resolución.

Estudiaremos lo que nos dice la doctrina al respecto y trataremos de llegar a conocer cual es el concepto adecuado al hablar de la terminación del contrato por el pacto comisorio.

Empecemos con saber que nos dice la Enciclopedia Jurídica Omeba respecto de esto:

En nuestro concepto la resolución es un remedio contemplado por la ley, a favor del contratante que se mantuvo fiel al cumplimiento de lo pactado y que se dirige a extinguir el vínculo obligacional válido que lo liga a quien, en forma legalmente inexcusable no satisfizo lo prometido.

Podemos así diferenciar la resolución de la rescisión contractual, reservando a esta figura el supuesto en que las partes voluntariamente ponen fin al contrato válido que las une.<sup>15</sup>

Ya habíamos mencionado que esta enciclopedia daba al efecto del pacto comisorio el nombre de resolución, y acabamos de ver que a la rescisión la establece como la terminación de un contrato por convenio de las partes, mientras tanto Cabanellas como anteriormente lo hicimos notar al efecto de la figura en comento lo llama rescisión.

Transcribiremos a continuación como Cabanellas define a estos conceptos: “RESCISIÓN. Anulación. II Invalidación. II Privar de eficacia ulterior, incluso con efectos retroactivos, a una obligación o contrato.”<sup>16</sup>

Para entender mejor hay que ver como lo maneja como verbo. “RESCINDIR: Dejar sin efecto un contrato u obligación. II Proceder, por permitirlo la ley o una cláusula convencional, a una *rescisión*.(v.)”<sup>17</sup>

Asimismo nos dice de la “RESOLUCIÓN... Rescisión. II Acto, hecho o declaración de voluntad que deja sin efecto una relación jurídica. II Término, extinción de un plazo. II Destrucción...”<sup>18</sup>

De las definiciones de Cabanellas sobresale de la primera el que “incluso” se puede dar la terminación con efectos retroactivos, esto en *contrario sensu*, nos

---

<sup>15</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba. T.XXIV. Real-Retr. Voz: Resolución de los contratos. Ed. Driskill. Buenos Aires, 1990. p.788.

<sup>16</sup> Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. T.V. P-R. Voz: Rescisión. 14ª Edic. Ed. Heliasta. Argentina, 1979. p. 721.

<sup>17</sup> Loc. cit. Voz: Rescindir.

<sup>18</sup> Ibidem. Voz: Resolución. p.731.

indica que la cesación de efectos se puede dar sólo a futuro como lo manejan algunos autores y no con efectos retroactivos llamándole a esto rescisión.<sup>19</sup>

De la segunda apreciamos que según Cabanellas, la rescisión no sólo se puede dar por acuerdo convencional de las partes sino también cuando la ley así lo prevé, y en la última definición vemos claramente como utiliza la palabra rescisión para definir a la resolución, entendiendo entonces que se pueden utilizar indistintamente como sinónimo.

Anteriormente quedó señalado que para Gutiérrez y González la rescisión y el pacto comisorio son lo mismo, y dimos su definición, a continuación veremos como se expresa de la Resolución y como diferencia estos conceptos:

Para hacer el estudio de la manera en que funciona este derecho, se precisa tener un concepto de lo que es la resolución, luego la rescisión y distinguir a ésta de otras figuras con las que guarda parentesco, ya que pertenecen a un mismo género...

**La rescisión conviene precisar desde aquí, es una especie del género resolución, la cual a su vez comprende dos especies: la revocación y la modificación.**

El género resolución del cual se desprenden las especies que serán en seguida materia de estudio, se debe entender como UN ACTO JURÍDICO POR EL CUAL: 1o.-SE PRIVA DE SUS EFECTOS, TOTAL O PARCIALMENTE PARA EL FUTURO, A UN ACTO JURÍDICO ANTERIOR, PLENAMENTE VÁLIDO, Y 2o.- LOS EFECTOS PASADOS DE ESTE, SIENDO LICITOS, PUEDEN O NO QUEDAR SUBSISTENTES, SEGUN LA NATURALEZA DEL ACTO, O LA VOLUNTAD DE LAS PARTES.<sup>20</sup>

Este autor nos habla de género y especie colocando a la resolución como género y a la rescisión como una de sus especies.

---

<sup>19</sup> Rico Álvarez, Fausto, Garza Bandala Patricio. Teoría General de las Obligaciones. 3ª Edic. Ed. Porrúa. México, 2007. pp. 420, 421.

<sup>20</sup> Gutiérrez y González, E. Op. cit. pp. 701, 703.

De la misma manera lo maneja Manuel Albaladejo con la diferencia de que Gutiérrez y González señala a la rescisión como especie cuando hay una terminación del contrato por incumplimiento y Albaladejo trata a la rescisión como especie a la terminación del contrato por causa de lesión, al igual que Ricardo Ruiz Serramalera, por otro lado este último autor mencionado también trata a la rescisión por causa de fraude.<sup>21</sup>

Con esta explicación de género y especie se da pauta para hablar de resolución en el pacto comisorio, aunque rescisión sea un vocablo más preciso para denominar a esta figura según Gutiérrez y González.

Así mismo tenemos la opinión de Miguel Ángel Quintanilla García que observa, de igual manera que los autores anteriores, a la rescisión como parte de la resolución, esto se desprende de su obra donde el autor señala lo siguiente:

Algunos autores piensan que la resolución por rescisión, tiene una fundamentación de tipo filosófico y que hacen derivar de la equidad, puesto que viene siendo una especie de satisfacción por equivalente, al autorizar la equidad, que uno de los contratantes no quede ligado por el contrato en virtud del cual la otra de las partes no ha cumplido con su equivalente.<sup>22</sup>

Apreciamos claramente como Quintanilla García, al hablar de resolución por rescisión, observa a la primera como un todo y a la segunda como parte de este todo, una especie como se había apuntado atrás, y nos remarca nuevamente el principio de equidad sobre el cual descansa el pacto comisorio.

Rojina Villegas es otro gran jurista que denomina rescisión al incumplimiento motivo de nuestro estudio y así lo manifiesta de la siguiente manera: “El Código

---

<sup>21</sup> Albaladejo, Manuel. Derecho Civil. T.II. Derecho de Obligaciones. Vol.1º. La obligación y el contrato en general. Edic. 9ª . Ed. Jose Maria Bosch. Barcelona, 1994. p. 450. Vid. Ruiz Serramalera, Ricardo. Derecho Civil. Derecho de las obligaciones. Los contratos y los actos ilícitos. Ed. Universidad Complutense. Madrid, 1982. p. 96, 98.

<sup>22</sup> Quintanilla García, Miguel Ángel. Derecho de las Obligaciones. Ed. Enep Acatlan. México, 1979. p. 130.

Civil se refiere a las obligaciones contractuales bilaterales en donde claramente se ve el objeto de la rescisión; dado el incumplimiento de una parte, la otra tiene interés en quedar ya liberada...”<sup>23</sup>

Lo que queremos resaltar con todo esto es la concordancia de varios autores para nombrar a la rescisión como el término apropiado para hablar acerca del pacto comisorio.

Estudiaremos ahora a Zamora y Valencia que en su obra al hablar del pacto comisorio pone el subtítulo de resolución al apartado correspondiente, por lo tanto se sobreentiende la postura de este autor.

Define a su vez a la rescisión como a la resolución, y en estas definiciones podemos sacar diferencias acerca de estos conceptos:

RESCISIÓN- Es un convenio por virtud del cual ambas partes, con proyección hacia el futuro, dejan sin efecto un contrato previamente celebrado entre ellas y declaran extinguidas sin su cumplimiento total, las obligaciones emanadas del mismo; o el acto monosubjetivo (de voluntad) por virtud del cual una persona, con base en un pacto contenido en un contrato o con fundamento en una disposición legal, deja sin efectos un contrato previamente celebrado y declara extinguidas con proyección hacia el futuro y sin cumplimiento total las obligaciones emanadas del mismo.

Características:

1. Se origina por causas o situaciones lícitas posteriores a la celebración del contrato.
2. Se requiere el ejercicio de una o de ambas voluntades libres, esto es no forzadas mediante una acción jurisdiccional.
3. Los efectos sólo operan hacia el futuro.

RESOLUCIÓN.- Es la terminación de un contrato o la extinción de una obligación con efectos retroactivos, como consecuencia:

---

<sup>23</sup> Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. T. V. Obligaciones. Vol. I. Edic. IV. Ed. Porrúa. México, 1981. p. 259.



- A. De realizarse un hecho que se previó de incierto en el contrato.
- B. De vencerse un plazo pactado en el contrato, o
- C. Del incumplimiento de un contrato bilateral.

Características:

1. Se origina por circunstancias o situaciones ajenas a la voluntad de los interesados, cuando se trata de actos condicionados; por situaciones ilícitas, como lo es el incumplimiento de las obligaciones de un deudor en un contrato bilateral o por la voluntad opcional de una persona en el caso de la aplicación del pacto de arras penitenciales.
2. El motivo de la resolución siempre es posterior a la celebración del contrato.
3. Los efectos siempre operan retroactivamente.<sup>24</sup>

La retroactividad es la principal diferencia en lo establecido por Zamora y Valencia, explicando él que en la resolución los efectos son retroactivos mientras en la rescisión solamente opera una cesación de efectos a futuro.

Además encontramos a este autor como partidario de la rescisión como acuerdo de voluntades de las partes para dar por terminado un contrato bilateral, por lo tanto no existe la intervención jurisdiccional en la rescisión.

Por otro lado nos dice este mismo autor que la rescisión se tiene que dar por situaciones lícitas, mientras en la resolución hablando en el incumplimiento de una obligación emanada de un contrato bilateral, resulta de un ilícito, siendo esta otra importante diferencia entre la rescisión y la resolución.

No obstante lo expuesto por este autor, al ponernos a pensar en un caso de rescisión con efectos sólo a futuro como lo sería el arrendamiento, el no pagar lo pactado al arrendador sería un ilícito, por lo tanto las diferencias expuestas anteriormente caerían en contradicción ya que se cesarían los efectos de un contrato a futuro pero derivados de una situación ilícita.

---

<sup>24</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Contratos Civiles. 11ª Edic. Ed. Porrúa. México, 2007. pp. 494, 496.

Las ideas de José Luis de la Peza Muñoz Cano coinciden con las de Zamora y Valencia expuestas anteriormente pues en su obra nos habla de resolución para caso de incumplimiento de las obligaciones y sobre la rescisión manifiesta que "... se emplea con propiedad para referirse a los casos en los que el rompimiento tiene como consecuencia que el acto pierda su eficacia a futuro, esto es, que no siga produciendo sus efectos en lo sucesivo, sin que pretenda afectar a los ocurridos con anterioridad."<sup>25</sup>

Al ser los efectos de la rescisión sólo hacia el futuro, José Luis de la Peza comenta que esta figura sólo es aplicable para actos jurídicos de tracto sucesivo, ya sea arrendamiento, comodato, sociedad o cualquier otra forma.<sup>26</sup>

Juan M. Farina concuerda con la idea de que los efectos de la rescisión son a futuro y nunca retroactivos, haciendo esto su principal diferencia con la resolución, siendo la resolución el efecto en el pacto comisorio tal y como se desprende de su obra cuando manifiesta: "Aunque el efecto esencial del pacto comisorio es el mismo de la condición resolutoria (ambos resuelven el contrato)...".<sup>27</sup>

A lo largo de esta explicación acerca de la rescisión y su diferencia con la resolución, y al tratar de buscar cual es el término adecuado para hablar de pacto comisorio nos hemos encontrado con que tanto las enciclopedias como los autores se contradicen.

Para diferenciar a las figuras en comento tenemos autores que ven a la resolución como género y a la rescisión como su especie para hablar del incumplimiento de contratos.

---

<sup>25</sup> De La Peza Muñoz Cano, José Luis. De Las Obligaciones. Ed. McGraw-Hill. México, 1997. pp. 145, 146.

<sup>26</sup> Ibidem. p.146.

<sup>27</sup> Farina, J.M. Op. cit. pp. 36, 49, 50. Vid. Alterini, Atilio Anibál. Curso de Obligaciones. T.II. Edic. 3ª. Ed. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, 1989. p. 52.

Del otro lado tenemos autores que al diferenciar la rescisión de la resolución, al hablar del incumplimiento de un contrato, nos señalan a la primera como consecuencia de situaciones lícitas y a la segunda de situaciones ilícitas.

Otra diferencia en la rescisión es el acuerdo de voluntades, por lo tanto se utiliza en los convenios, pero nunca nos hablan de que pasa cuando hay acuerdo de voluntades para resolver un contrato como en el caso de la cláusula resolutoria, o cuando se le pone plazo a una obligación, y llegado este se resuelve.

La diferencia más notoria que vemos en las opiniones de los autores estudiados es la retroactividad de los efectos, en la rescisión subrayan algunos autores los efectos son sólo a futuro, mientras en la resolución sus efectos son retroactivos, sin embargo hoy en día a la rescisión se le utiliza también para la terminación de contratos con efectos retroactivos como en el caso de la compraventa tal y cual se desprende del siguiente artículo del Código Civil para el Distrito Federal vigente al hablar de este tipo de contratos: “Artículo 2260. Habrá lugar a la rescisión si el vendedor presentare el acervo como de especie homogénea, y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista. “

Nosotros tal cual lo explicamos al principio de este apartado, usamos el término resolución al hablar del incumplimiento de un contrato, debido a que es el término que usa el legislador en el artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal Vigente, donde se contempla al pacto comisorio, sin embargo al estudiar las diferentes opiniones de los doctrinarios estudiosos del tema no encontramos razón suficiente para diferenciar entre resolución y rescisión, considerando a este par de conceptos como sinónimos, tal y como lo hace notar Borja Soriano.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Borja Soriano, M. Op. cit. p.490. Vid. Martínez Alfaro, J. Op. cit. p. 252.

## Especies

Es importante mencionar que al hablar de especies del pacto comisorio incluimos las formas de presentarse esta figura (tácita o expresamente) además de las diversas especies de las cuales nos hablan algunos autores, mismas que analizaremos en seguida.

Encontramos en la doctrina autores que al referirse a las especies del pacto comisorio nos hablan del pacto comisorio exclusivo de compraventa, exclusivo de la prenda e hipoteca y genérico a todos los contratos bilaterales.<sup>29</sup>

Nosotros consideramos que tales especies de pacto comisorio son inexistentes, simplemente confunden las figuras o se mal interpreta la ley.

El llamado pacto comisorio exclusivo de compraventa es simplemente un contrato de compraventa con reserva de dominio, siendo este una cláusula donde las partes convienen en que el vendedor se reserva la propiedad del bien objeto de la venta, hasta que el precio haya sido cubierto en su totalidad por el comprador.

El pacto comisorio exclusivo de la prenda es "...la cláusula por la cual se determina que el acreedor se quedará con el objeto dado en prenda, por el precio que en la misma cláusula se le fija al objeto, si no se cumple con la obligación que el derecho real de prenda garantiza."<sup>30</sup>

El pacto comisorio exclusivo de hipoteca es el mismo sentido que la cláusula anterior estableciéndose que el acreedor se adjudicará el bien gravado en caso de incumplimiento en el precio fijado al momento de crearse la garantía.<sup>31</sup>

Vemos aquí una cláusula que establece el poder quedarse el bien objeto de la prenda o de la hipoteca si no se cumple con la obligación originaria de la

---

<sup>29</sup> Gutiérrez y González, E. Op. cit. p. 709.

<sup>30</sup> Ibidem. p. 710.

<sup>31</sup> Loc. cit.

garantía, y se tomará dicho bien al precio establecido para el objeto en la misma cláusula.

Gutiérrez y González reconoce esto como pacto comisorio exclusivo de prenda e hipoteca debido a que el precio del bien adjudicado al acreedor se fija al momento de constituirse la garantía.

No entendemos como esto pueda crear un pacto comisorio pero nos dice el mismo autor que esto queda prohibido por el artículo 2883 del Código Civil para el Distrito Federal vigente señalando lo siguiente: “el deudor, sin embargo, puede convenir con el acreedor en que éste se que con la prenda en el precio que se le fije al vencimiento de la deuda, pero no al tiempo de celebrarse el contrato. Este convenio no puede perjudicar los derechos de terceros”.

Así mismo este código al hablar de la hipoteca en su artículo 2916 estipula lo siguiente: “Puede también convenir con el deudor en que se le adjudique en el precio que se fije al exigirse la deuda, pero no al constituirse la hipoteca. Este convenio no puede perjudicar los derechos de tercero”.

Gutiérrez y González en su obra da las razones por las cuales se prohíben el pacto comisorio para la prenda e hipoteca siendo estas debido a que si alguien esta necesitado de dinero aceptaría cualquier requisito impuesto por quien le preste dinero, siendo que en otras circunstancias no aceptaría dichas bases, y es ese detrimento patrimonial lo que busca evitar la ley.<sup>32</sup>

No estamos de acuerdo con las respetables ideas del autor citado, aunque si congeniamos con lo que nos dice busca la ley, la protección del patrimonio, el equilibrio y equidad al momento de establecer estos contratos, no creemos por el otro lado que exista un pacto comisorio al excluir estos artículos referidos.

Si se pudiese dejar establecido en la cláusula que permite al acreedor quedarse con el bien objeto de la prenda o hipoteca, el valor fijado por las

---

<sup>32</sup> Loc. cit.

partes a este bien, se daría que una de las partes pudiese sacar ventaja, el acreedor para ser específicos.

Sin embargo, no cabe la posibilidad de llamarlo pacto comisorio pues la finalidad de este es dejar desligadas a las partes de sus obligaciones sin la necesidad de intervención judicial, y en caso de la prenda o hipoteca no se desliga a las partes de sus obligaciones, sino al momento del incumplimiento del contrato principal se hace efectiva la garantía que respaldaba a la obligación por lo que estaríamos en un cumplimiento del contrato accesorio de garantía.

Sanromán Aranda también habla en su obra del pacto comisorio en la prenda pero sin lograr explicarlo adecuadamente veamos el por qué:

El pacto comisorio se ha tratado en la prenda y en la compraventa, en el primero no procede debido a que según este pacto, se le permite al acreedor pignoraticio quedarse con la prenda para el caso de que el deudor no cumpla; pero hay que dejar claro que se estaría violando el artículo 14 constitucional, es decir, la garantía de audiencia, ya que nadie se puede hacer justicia por su propia mano.<sup>33</sup>

Vemos claramente como al mencionar este autor que al dejar al acreedor quedarse con el bien materia de la prenda se viola el artículo 14 de la Constitución, situación totalmente falsa debido a como vimos anteriormente la ley sí permite esta situación siempre y cuando se establezca el precio del objeto al momento de ser exigible la deuda.

Este autor también maneja al pacto comisorio en la compraventa pero de la misma manera del que se habla de esta figura de forma genérica a todos los contratos bilaterales, siendo esta la forma en como nosotros vemos al pacto comisorio, sólo uno y aplicable a todos los contratos bilaterales.

---

<sup>33</sup> Sanromán Aranda Roberto. Derecho de las Obligaciones. Edic. 3ª. Ed. McGraw Hill. México, 2006. pp. 84, 85.

### 3.1. El pacto comisorio expreso

El pacto comisorio expreso es la cláusula que se inserta en un contrato bilateral estipulando que en caso de incumplimiento de una de las partes, la parte afectada por este incumplimiento puede resolver el contrato de pleno derecho, siempre y cuando este incumplimiento no tenga excusas jurídicas.

Sin embargo esta cláusula se tiene inserta en todos los contratos con obligaciones recíprocas, ya que la ley así lo prevé, y estipularla expresamente en un contrato de igual manera sería mero formalismo, aunque opinan algunos autores que ponerla expresamente en el contrato da pauta a la resolución de pleno derecho, y sino no se hace así, es indispensable la intervención del juez.

¿Cuál es el beneficio de implantar dicha cláusula en un contrato? Las partes en un contrato tienen libertad para pactar entre ellas lo que crean conveniente para sus intereses siempre y cuando no sea contrario a la ley o a las buenas costumbres, tal y como se encuentra establecido en el artículo 1831 del Código Civil para el Distrito Federal vigente que a la letra dice: “El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.”

Por lo tanto al insertar el pacto comisorio expresamente en el contrato pueden establecer más allá de lo que prevé la cláusula comisorio para la solución de controversias en caso de incumplimiento.

Recordemos que el pacto comisorio se da cuando no se han otorgado prestaciones entre las partes, sin embargo al redactarlo expresamente en un contrato, las partes pueden acordar la resolución del contrato en caso de incumplimiento aún habiéndose otorgado prestaciones siempre y cuando establezcan como van a quedar respecto de las obligaciones cumplidas, para que no exista la necesidad de acudir ante un juez.

También las partes pueden acordar una indemnización en caso de incumplimiento y así mismo su forma de cuantificarse dependiendo las prestaciones que se hayan cumplido y la forma de pagar dicha indemnización.

Alterini nos dice que las partes pueden pactar “Si se establece el pacto comisorio a favor de ambas, o de sólo una de ellas”<sup>34</sup>, pues aunque el pacto comisorio opere para todas las partes, es posible su renuncia no siendo nuestra figura una norma de orden público.

También nos comenta este autor que las partes pueden convenir si un defecto de detalle en el cumplimiento será suficiente para la resolución, de esta manera esclarecer cual va a ser el incumplimiento que de pauta a la resolución del contrato, si se va a dar un plazo de gracia para poder cumplir, si ya estando en mora y la parte afectada aún no solicita la resolución, esta puede ser purgable o no por la parte incumplida, y si se va aplicar una pena compensatoria por dicho incumplimiento.<sup>35</sup>

### 3.2. El pacto comisorio tácito

El pacto comisorio tácito es aquella cláusula donde se faculta a una de las partes en un contrato sinalagmático para resolverlo en el caso de que su contraparte caiga en incumplimiento, y se tiene por puesta en todos los contratos de obligaciones recíprocas por ministerio de ley, esto quiere decir que aunque las partes no redacten esta cláusula se tiene como si lo hubieran hecho.

Estando inserto el pacto comisorio tácitamente en todos los contratos sinalagmáticos por ministerio de ley, es la misma ley la que lo determina y en México encontramos a esta figura en el primer párrafo del artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal vigente que a la letra dice: “La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe”.

---

<sup>34</sup> Alterini, Atilio Anibal. Como Redactar un Contrato. Ed. Abeledo-Perrot. Buenos Aires. p.118.

<sup>35</sup> Ibidem. p. 118, 119.



Este primer párrafo del artículo 1949 es el pacto comisorio, y vemos claramente como nos marca que se tiene por puesto en todas las obligaciones bilaterales pero no nos dice nada más, es por eso preciso y necesario el estudio de esta figura para entender como debe de operar.

Hay autores que toman como necesaria la intervención del juez para poder resolver los contratos, pero esto derivado del segundo párrafo, materia de estudio del siguiente capítulo, sin embargo este primer párrafo nos muestra al pacto comisorio tal y como lo hemos venido estudiando hasta este momento.

Este primer párrafo y la forma de su redacción ha dado mucho de que hablar a la doctrina, y hay comentarios encontrados respecto del alcance y significado de esta redacción, por lo que es necesario estudiarlo a fondo y así lo haremos dedicándole todo un capítulo a este artículo 1949.

## CAPÍTULO III

### El pacto comisorio en México

#### 1. Legislación

1.1. Códigos civiles para el Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870 y 1884.

Es momento de analizar al pacto comisorio en la legislación mexicana, de esta manera nos vamos acercando cada vez más al tema central de este trabajo que es la delimitación del artículo 1949 en la legislación vigente para el Distrito Federal.

Así tenemos la regulación de esta figura en los códigos Civiles para el Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870 y 1884 en los artículos 1465 y 1349 respectivamente, expresan ambos códigos exactamente lo mismo: *“La condición resolutoria va siempre implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contrayentes no cumpliera su obligación”*.

El complemento de esta figura en las legislaciones mencionadas se encuentra en los artículos 1466 y 1537 en el Código de 1870 y en los artículos 1350 y 1421 en el código de 1884 estos últimos no modifican su redacción respecto del Código de 1870 y a la letra dicen: “El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato con el resarcimiento de daños y abonos de intereses; pudiendo adoptar este segundo medio, aun en el caso de que habiendo elegido el primero, no fuere posible el cumplimiento de la obligación.” y “Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y otro casos el pago de daños y perjuicios.”

Viendo en conjunto estas ideas implementadas en las legislaciones anteriormente citadas observamos la influencia del Código Napoleón pues es notorio que el legislador mexicano siguió los mismos pasos que los franceses al establecer el sistema del artículo 1184 del código francés en los artículos transcritos al principio de este capítulo.<sup>1</sup>

Tenemos así, al igual que en Francia, al pacto comisorio entendido como condición resolutoria por ministerio de ley, de esta manera lo encontramos en los artículos 1465 y 1349 de los Códigos de 1870 y 1884 respectivamente.

En los artículos 1466 por lo que se refiere al código de 1870 y 1350 del código de 1884 se regula el derecho de opción de una de las partes de poder escoger entre el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo en caso de incumplimiento de su contraparte.

Y por último en los artículos 1537 y 1421 de los Códigos de 1870 y 1884 respectivamente, nos remiten con el juez para solicitar el cumplimiento o rescisión del contrato en caso de incumplimiento.

El tener al pacto comisorio como condición resolutoria y la intervención del juez como requisito indispensable son características representativas de esta figura en Francia y vamos a ver como para el Código Civil de 1928 en México cambian estas características.

1.2. Código civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal de 1928.

Coincidimos con Gutiérrez y González cuando en su obra nos dice que el legislador de 1928 se dio cuenta del error de los Códigos civiles de 1870 y 1884 inducidos por el Código Napoleón, de confundir las instituciones de la *lex commisorio* y la resolución canónica.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Gutiérrez y González, E. Op. cit. p.715.

<sup>2</sup> Ibidem. p.717.

Recordemos tal como se explicó en el primer capítulo, que los romanos al crear la *lex commisoría* permitían la resolución del contrato sin la intervención del juez, situación contraria al Derecho canónico pues al adoptar esta figura una de las modificaciones que se le hicieron a esta figura fue la intervención necesaria del juez para la terminación del contrato.

Probablemente el legislador de 1928 al estudiar la historia del pacto comisorio se percató de la confusión o error de los Códigos de 1870 y 1884 y cambió la redacción del artículo donde se estipula esta figura quedando para el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en el artículo 1949 de la siguiente manera:

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

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

Resalta de esta nueva redacción el que no se le nombre como condición resolutoria a la figura del pacto comisorio y no se remite al juez para la resolución de los contratos, teniendo así un cambio de características respecto de los Códigos civiles anteriores al de 1928. Sin embargo es evidente que el artículo 1949 se encuentra ubicado en el Título segundo, modalidades de las obligaciones, Capítulo I, De las obligaciones condicionales; por lo tanto, el legislador conservó la tradición francesa de clasificar al pacto comisorio igual que a la condición resolutoria, probablemente por compartir los mismos efectos.

Al establecer el legislador de 1928 el pacto comisorio de esta nueva forma deja lugar a muchos cuestionamientos, mismos que hemos estudiado a lo largo de esta tesis. Reconocemos a quienes redactaron el artículo 1949 del Código Civil

de 1928 por separarse de las ideas francesas y tener criterio propio para legislar una figura de acuerdo a la esencia de esta y no como la supone el legislador francés.

No obstante el estudio histórico hecho sobre el pacto comisorio y la implementación de éste en el Código civil de acuerdo a los resultados de este estudio, el legislador de 1928 no dejó bien delimitada esta figura en el artículo 1949, pues de su simple lectura no queda claro cuando no es necesaria la intervención del juez y cuando sí la es, ocasionando diferentes interpretaciones y puntos de vista encontrados, incluso de nuestro más alto tribunal, la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

### 1.3. Código civil para el Distrito Federal de 2000

El Código civil para el Distrito Federal de 2000 en su artículo 1949 reproduce lo establecido por el Código civil de 1928, esto quiere decir que los legisladores encargados de crear este código no se tomaron la molestia de revisar las controversias suscitadas alrededor de la figura emanada del artículo 1949, por lo tanto las diferencias entorno al pacto comisorio ocasionadas por la redacción del Código civil de 1928 siguen vigentes aún después del Código civil para el Distrito Federal de 2000.

### 1.4. Comparación del Código civil para el Distrito Federal de 2000 con el Código civil Francés vigente.

Ya hemos señalado las dos diferencias entre el Código civil de 1928 y los Códigos de la misma materia de 1870 y 1884, siendo la misma redacción la del Código civil de 1928 y la del Código civil para el Distrito Federal de 2000, y sabiendo que los legisladores de 1870 y 1884 estaban influidos por las ideas del Código Napoleón, por lo tanto tenemos las mismas diferencias entre la legislación francesa vigente en materia civil y la vigente en el Distrito Federal.

Para ubicar nuestras diferencias en la redacción de los artículos 1949 respecto del Código civil vigente en el Distrito Federal y el 1184 por parte de la

legislación francesa es necesario transcribir dichos artículos y así poder contrastarlos uno con el otro.

Empezaremos con el artículo 1184 del Código civil vigente en Francia primero, como lo hicimos en el primer capítulo, transcribiremos el artículo en francés e inmediatamente después traducido al español:

*La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*

*Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le Choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.*

*La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.<sup>3</sup>*

La condición resolutoria se entiende implícita en los contratos sinalagmáticos para el caso de que una de las dos partes no cumpla su obligación.

En este caso, el contrato no se resolverá automáticamente. La parte que no haya recibido el cumplimiento de la obligación podrá escoger entre exigir a la otra el cumplimiento del contrato, si fuese posible, o pedir la resolución, junto con el abono de daños y perjuicios.

La resolución deberá pedirse judicialmente, y podrá concederse al demandado un plazo, según las circunstancias.<sup>4</sup>

Enseguida tenemos la transcripción del Código civil para el Distrito Federal de 2000:

---

<sup>3</sup> Code Civil Des Francais. Ed. Dalloz. Francia, 2004. p. 286.

<sup>4</sup> Código Civil Francés. Edic. Bilingüe. Ed. Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A. Madrid, 2005.

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

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

Tenemos así que en el primer párrafo de los citados artículos la única diferencia es la denominación de condición resolutoria al principio del artículo 1184 en el Código civil francés, mientras tanto, en el artículo 1949 del Código civil para el Distrito Federal nos habla de una facultad, que solo se presenta en las obligaciones sinalagmáticas, para poder dar por terminados los contratos.

En varias ocasiones ya hemos remarcado esta diferencia entre el Código civil francés y el correspondiente a nuestro país, quedando por señalar solamente que en Francia el pacto comisorio se toma por una condición resolutoria de naturaleza particular como bien lo señala Baudry-Lacantinerie.<sup>5</sup>

Por el otro lado, en México desde 1928 el legislador ya no comparte la idea de los franceses quitándole esta denominación de condición resolutoria al artículo 1949 y no la catalogó de ninguna manera, sin embargo la doctrina reconoce en este artículo la existencia de la figura del pacto comisorio.

En el segundo párrafo de los artículos estudiados, ambas legislaciones tienen en su redacción la posibilidad de exigir el cumplimiento del contrato o pedir la resolución del mismo lo que se conoce como el derecho de opción.

Sobre el cumplimiento de la obligación el Código civil francés advierte que se podrá pedir si es posible, y por su parte el Código civil para el Distrito Federal de 2000 maneja la posibilidad de pedir la resolución del contrato si una vez pedido el cumplimiento este resultare imposible, recordando que en Roma una

---

<sup>5</sup> Cit. por Borja Soriano, M. Op. cit. p.478.

de estas opciones, cumplimiento o resolución, resultaba excluyente de la otra, por lo tanto no se podía pedir la resolución una vez pedido el cumplimiento del contrato aunque este resultare imposible de realizarse.

Así es que el legislador mexicano hace hincapié en dar la posibilidad de pedir la resolución después de solicitar el cumplimiento y este resultare imposible, misma situación se sobreentiende del Código civil francés al manifestar que el cumplimiento se puede pedir siempre y cuando sea posible este, y en ambos Códigos se da la posibilidad de pedir daños y perjuicios.

La diferencia de este segundo párrafo radica en la primera oración del Código civil francés donde claramente se puede leer que en el caso de incumplimiento “el contrato no se resolverá automáticamente”, esto es no se resolverá de pleno derecho, entendiéndolo a *contrario sensu*, la participación del juez como indispensable para dar por terminada la relación nacida a través del contrato.

En el Código de 2000 vigente en el Distrito Federal, no se menciona nada sobre la intervención del juez para la resolución del contrato, teniendo en este segundo párrafo de los Códigos en estudio una diferencia que marca totalmente la forma de emplear el pacto comisorio entre un país y el otro.

El tercer párrafo del artículo 1184 del Código civil francés confirma lo dicho en el segundo párrafo diciendo que la resolución “deberá pedirse judicialmente”, dando la posibilidad al demandado de un plazo “según las circunstancias”, este plazo otorgado por el artículo 1184 ya fue estudiado en el primer capítulo pues es una característica que surgió en Francia para el cumplimiento de los contratos.

En el Código civil para el Distrito Federal vigente no existe un tercer párrafo y por lo tanto no se dice nada de la intervención del juez para la resolución del contrato y por lo mismo no se redacta nada acerca de la facultad de este para otorgar a la parte incumplida un plazo de gracia según las circunstancias.



De la redacción del artículo 1949, como ya hemos visto, se desprenden varias figuras anexas al pacto comisorio, como lo son el derecho de opción, la disyuntiva de la intervención del juez, las acciones emanadas de este artículo etc., debido a lo anterior consideramos necesario hacer un estudio más a fondo del artículo 1949 mismo que haremos a continuación.

## **2. Artículo 1949 del Código civil para el Distrito Federal vigente**

### **2.1. Análisis del artículo 1949**

El artículo 1949, donde se encuentra legislado el pacto comisorio, está ubicado en el Código civil para el Distrito Federal de 2000, en el Libro Cuarto De las obligaciones, primera parte de las obligaciones en general, Título Segundo Modalidades de las obligaciones, Capítulo I De las obligaciones condicionales.

Aunque el legislador de 1928, redactor del artículo 1949, estudió la historia del pacto comisorio y decidió no denominarlo como condición resolutoria, sin embargo lo incluyó en el capítulo de las obligaciones condicionales, no sabemos la causa de esto, se lo atribuimos a que las figuras comparten los mismos efectos ó a un descuido del legislador pues si no quería considerar a la figura en comento como condición resolutoria tendría que haberla colocado en algún otro capítulo pero no en donde se regula a las obligaciones condicionales.

El legislador del Código civil para el Distrito Federal de 2000, al copiar íntegramente el Código civil de 1928 no observó el error comentado anteriormente por lo que se mantiene el artículo regulatorio del pacto comisorio en el capítulo donde se recogen las obligaciones condicionales.

El pacto comisorio surge para proteger a la parte de un contrato afectada por el incumplimiento de su contraparte, hecho totalmente ilícito porque por principio los pactos se realizan para cumplirse, para observarse, lo que conocemos

como *pacta sunt servanda*, y en el Código civil para el Distrito Federal vigente encontramos dicho principio en el artículo 1796 que dispone lo siguiente:

Artículo 1796. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. *Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado*, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

De lo anterior radica la importancia de la regulación de la figura en estudio, pues si una de las partes que se obligó a cumplir una obligación no lo hace, es justo y equitativo que la parte afectada pueda desligarse de su obligación para con la otra y dar por terminada la obligación de pleno derecho.

Para continuar con el análisis del artículo 1949 del Código civil para el Distrito Federal de 2000 nos permitiremos una vez más transcribir dicho artículo por ser necesario observarlo mientras se estudia:

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

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

Al inicio de este artículo se especifica una facultad que permite resolver las obligaciones, y para mejor comprensión del primer párrafo del artículo 1949 veremos que quiere decir la palabra facultad.

Rafael de Pina Vara en su Diccionario de Derecho da varios significados de la palabra facultad y entre ellos están los de "...Atribución fundada en una norma

del derecho positivo vigente. // Posibilidad jurídica que un sujeto tiene de hacer o no hacer algo. // Atribución jurídica conferida a un particular...”<sup>6</sup>

En la Enciclopedia Jurídica Latinoamericana encontramos entre otras, la siguiente definición de facultad: “...I.- Normalmente el término “facultad” se asocia a aquello que es optativo, potestativo; de ahí facultativo. El concepto jurídico de facultad significa la aptitud o potestad de una persona para modificar la situación jurídica existente de uno mismo o de otros (Días)...”<sup>7</sup>

Por lo tanto tenemos a la palabra facultad como una posibilidad jurídica, esto quiere decir el poder hacer o no hacer, que tiene alguien, de cambiar una situación jurídica propia o de alguna otra persona debido a que así lo establece la ley.

En el artículo 1949 la palabra facultad da la posibilidad de resolver un contrato bilateral, si así lo desea, a la parte del contrato que se ve afectada por el incumplimiento de su contraparte, pero queda a la parte afectada el poder dar por resuelto el contrato o darle un plazo extra o de gracia a su contraparte para cumplir.

Continuando con el análisis del artículo veamos como se usa la palabra resolver para manifestar que una parte puede dar por terminado el contrato. Es importante resaltar como el legislador emplea la palabra resolver y no así la de rescisión, siendo el uso de estos vocablos para denominar el efecto del pacto comisorio cuestión de controversias en la doctrina como se ha estudiado en el capítulo segundo.

Las obligaciones recíprocas a las que hace referencia este primer párrafo son aquellas donde las partes tienen obligaciones y derechos entre sí, conocidas también como obligaciones bilaterales o sinalagmáticas (Art. 1836).

---

<sup>6</sup> Pina Vara, Rafael, De. Diccionario de Derecho. 36ª Edic. Ed. Porrúa. México, 2007. pp. 285, 286.

<sup>7</sup> Enciclopedia Jurídica Latinoamericana. T. V. E-G. Ed. UNAM Rubinzal- Culzoni. Argentina, 2007. pp. 390, 391.

En el segundo párrafo del artículo 1949 se determina que el perjudicado puede escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución del contrato, a esto se le conoce como el “derecho de opción”, pero es importante señalar como bien apunta Ortiz-Urquidi que de esta redacción del segundo párrafo del artículo en comento surgen dos acciones. Tenemos pues la acción de cumplimiento y la acción de resolución pudiendo el afectado escoger entre cualquiera de las dos para ejercer, acompañado del resarcimiento de los daños y perjuicios.<sup>8</sup>

Es aquí donde se complica la figura del pacto comisorio en el artículo 1949, ya habíamos mencionado a la resolución de pleno derecho como característica principal del pacto comisorio, y al encontrar en la redacción la posibilidad de solicitar daños y perjuicios se infiere que este pedimento es mediante una acción en la cual implícitamente se entiende la intervención del juzgador.

Al hablar de acción se entiende que el particular debe acudir ante la autoridad jurisdiccional para poder ejercerla, lo mismo pasa al querer solicitar daños y perjuicios, siendo el juez quien debe cuantificarlos y no así las partes contractuales.

Podemos confundirnos con esto y pensar que el pacto comisorio no se da de pleno derecho y es necesaria la intervención del juez para la resolución del contrato, sin embargo no tendría caso hablar de la facultad de resolver las obligaciones contenida implícitamente en las recíprocas como se estipula en el primer párrafo del artículo 1949.

En este caso solamente se redactaría acerca de las acciones para pedir el cumplimiento de la obligación, por así convenir a los intereses de la parte afectada, o la resolución de este si así lo desea la parte facultada para exigir la extinción del contrato y no se estipularía nada de una facultad implícita.

---

<sup>8</sup> Ortiz-Urquidi, R. Op. cit. pp. 513, 514.

Es importante mencionar que en ninguna parte del artículo 1949 se remite obligatoriamente a la autoridad jurisdiccional para la resolución del contrato en caso de incumplimiento, sin embargo, en el mismo artículo coexisten la figura del pacto comisorio y las acciones de cumplimiento y resolución acompañadas del resarcimiento de daños y perjuicios.

Lo anterior es debido, consideramos nosotros, a una deficiente redacción del artículo en comento; el legislador del Código civil de 1928 no delimitó al pacto comisorio en la redacción del mencionado artículo y confundió a la figura con las acciones que nacen del mismo.

Por esta razón de la simple lectura del artículo 1949 es difícil saber cuando es indispensable la intervención del juez y cuando no, es por ello que realizamos este estudio a fondo del artículo en comento.

Así tenemos, en el artículo 1949 a la figura del pacto comisorio, entendida como la posibilidad de dar por resuelta una obligación de pleno derecho, esto es sin la intervención del juez si una de las partes incumple a lo obligado, siempre y cuando no se hayan otorgado prestaciones entre las partes. De acuerdo con la redacción del este artículo, si la parte afectada desea aparte de resolver el contrato, solicitar los daños y perjuicios estos se tienen que hacer ante autoridad judicial.

En el supuesto de que las partes se hayan otorgado prestaciones, del artículo en comento emanan dos acciones para poder, ya sea obligar al cumplimiento del contrato o la resolución de este dictando el juez las condiciones en que se debería de llevar cada supuesto.

De esta manera queda entendida la coexistencia del pacto comisorio y de las acciones de cumplimiento y resolución en el artículo 1949 del Código civil para el Distrito Federal de 2000.

El último enunciado del segundo párrafo del artículo en estudio nos dice que se puede pedir la resolución de la obligación aún si antes se pidió su cumplimiento

pero este resultara imposible, a esto se le llama ejercicio sucesivo del derecho de exigir el cumplimiento y declarar la resolución.

Este ejercicio sucesivo se refiere a cuando la parte afectada elige el cumplimiento de la obligación como acción, y este resultare imposible, la ley le permite pedir también la resolución del contrato, aunque no lo haya hecho desde un principio.

De esta manera se protege a la parte afectada permitiéndole elegir sucesivamente las dos acciones a las que tiene derecho de acuerdo al artículo 1949 siempre y cuando primero haya elegido el cumplimiento y este resultare imposible, entonces podrá elegir la resolución para quedar desligado de su obligación contraída y asimismo como hemos repetido en varias ocasiones, solicitar los daños y perjuicios ocasionados en cualquiera de los dos casos.

Es importante señalar que este ejercicio sucesivo sólo se permite cuando primero se solicita el cumplimiento y después la resolución y no a *contrario sensu*, pues de pedir primero la resolución ya no existiría contrato que se pudiese obligar a cumplir tal y como lo señala Gutiérrez y González:

En consecuencia de la opción que otorga el artículo 1949 la víctima del hecho ilícito tiene la facultad de ejercitar esas acciones en forma sucesiva; así, puede demandar el cumplimiento del contrato, y si ello resulta imposible, puede entonces declararlo rescindido.

Pero no será posible la situación inversa, esto es, que rescindido de pleno derecho el contrato, se pueda pretender la ejecución del mismo, pues no se podrá pedir el cumplimiento de lo que por su sola voluntad terminó y ya no existe.<sup>9</sup>

En esta cita de Gutiérrez y González podemos observar como este autor habla de la imposibilidad de pedir la ejecución del contrato, una vez resuelto (rescindido dice el autor) el contrato de pleno derecho, pero en el caso de que

---

<sup>9</sup> Gutiérrez y González, E. Op. cit. p.731.

la parte afectada decida usar su acción de resolución se coloca en el supuesto anterior, verbigracia tampoco podría pedir después la acción de cumplimiento de contrato.

Es importante mencionar como lo hicimos en el capítulo pasado, el caso de que el contrato se resuelva de pleno derecho y la parte a quien se le reclama el incumplimiento no conforme con la resolución de la obligación, puede acudir al juez para que se pronuncie sobre el caso. En esta hipótesis el juez podrá anular la resolución si considera la inexistencia del incumplimiento o deberá reconocer la resolución de la obligación si observa el incumplimiento que originó la resolución de pleno derecho, y por esto mismo el juez sólo reconoce y no decreta la resolución pues esta ya se llevó a cabo.

Ahora bien, el artículo 1949 no estipula nada acerca de cómo se debe llevar a cabo la resolución de pleno derecho, no dice este artículo las formalidades que se deben observar, nos referimos a la necesidad de notificarle a la parte culpable, la incumplida, la decisión de la parte afectada de resolver la obligación. Esto lo consideramos necesario para que surta efectos dicha resolución, o sea queden desligadas las partes de cumplir con su obligación, y para dejar constancia de ello como protección para la parte afectada, pues si no existiera dicha constancia de resolución, la parte culpable podría acudir al juez solicitando el cumplimiento de la obligación o en su caso la resolución con su debido resarcimiento de daños y perjuicios; por el contrario si se cuenta con esta constancia de notificación de resolución se tendría como defensa, contra la acción intentada por la parte incumplida pues se demostraría la inexistencia de la obligación debido a su resolución anterior.

Dicha notificación podría hacerse mediante notario público, o entregada por escrito a la parte realizadora del hecho ilícito, con acuse de recibo o en su defecto en presencia de dos testigos.

Por último, nos queda decir sobre este artículo 1949 que a simple vista puede ser contradictorio del artículo 1797 del Código civil para el Distrito Federal vigente pues este estipula lo siguiente: “Artículo 1797. La validez y el

cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.”

El pacto comisorio no deja al arbitrio de una de las partes el cumplimiento de un contrato, lo que deja a su arbitrio es su resolución, debido al incumplimiento de la contraparte. No es lo mismo que una parte decida si se cumple o no la obligación, a pedir la resolución de esta o su ejecución mediante órgano jurisdiccional.

Teniendo presente que la facultad para resolver la obligación por la parte afectada proviene de la decisión de la parte culpable de no cumplir con su obligación, deviniendo esto en un hecho ilícito, situación contraria al artículo 1797 previamente citado.

Por lo tanto el artículo, 1949 no da derecho a que un particular decida sobre el cumplimiento de un contrato, sólo faculta a una parte a desligarse *ipso iure* de la obligación contraída en un contrato sinalagmático por causa del incumplimiento de su contraparte, esto hablando del pacto comisorio, siendo que el mismo artículo otorga las acciones de cumplimiento y resolución amén de la solicitud de daños y perjuicios en cuales sea de los casos.



## CAPÍTULO IV

### Pacto comisorio en el artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal vigente

#### 1. El pacto comisorio como condición resolutoria

Para hablar del pacto comisorio como condición resolutoria necesitamos primero saber que es una condición resolutoria y cuales son los efectos de ésta en una obligación, debido a esta situación haremos un estudio breve acerca de esta modalidad de las obligaciones.

Empezaremos por ver de qué manera regula el Código civil para el Distrito Federal vigente esta figura. En su artículo 1940 nuestra legislación menciona lo siguiente: *“Artículo 1940. La condición es resolutoria cuando cumplida resuelve la obligación, volviendo las cosas al estado que tenían, como si esa obligación no hubiere existido.”*

Esta redacción del artículo 1940, no deja lugar a dudas, señala que al momento de cumplirse la condición resolutoria se resuelve la obligación, y es este cumplimiento lo que ocasiona se de por terminado el contrato respectivo sin necesidad de la participación de alguna de las partes o del juez, verbigracia se resuelve el contrato de manera *ipso iure*.

El artículo 1941 del Código civil en estudio indica la posibilidad de las partes para modificar la fecha de los efectos de la obligación: *“Artículo 1941. Cumplida la condición se retrotrae al tiempo en que la obligación fue formada, a menos que los efectos de la obligación o su resolución, por voluntad de las partes o por la naturaleza del acto, deban ser referidas a fecha diferente.”*

La condición resolutoria es, en palabras de Juan M. Farina, “la cláusula de los actos jurídicos por la cual las partes subordinan a un hecho incierto la extinción de un derecho adquirido”.<sup>1</sup>

De estas líneas resalta la característica de la inserción de la cláusula resolutoria en el contrato por voluntad de las partes, pues éstas deciden darle esta modalidad resolutoria a su obligación, recordando el artículo 1938 del Código de la materia en estudio vigente en el Distrito Federal, que regula a las obligaciones condicionales como aquellas que su “...*existencia o resolución dependen de una acontecimiento futuro e incierto.*”, y dicha modalidad queda a criterio de la voluntad de las partes.

El mismo autor nos habla en su obra “El Pacto Comisorio” de la manera en que opera la condición resolutoria y nos dice al respecto: “Si la condición resolutoria se cumple, opera *ipso iure*, la resolución de la obligación así como del derecho correspondiente; y ello, de una manera retroactiva (*ex tunc*) volviendo las partes al mismo estado en que se encontraban cuando se formó la obligación.”<sup>2</sup>

La resolución de la obligación de manera *ipso iure* es una característica elemental de la condición resolutoria que debemos tener muy presente al momento de compararla con la figura del pacto comisorio, y el efecto de dicha resolución es retroactivo, dejando las cosas en el estado que se encontraban antes de la suscripción de la obligación como bien lo señala Farina.

En el párrafo citado anteriormente el autor usa la locución *ex tunc* misma que consideramos necesario explicar junto con la locución *ex nunc* pues van relacionadas, citaremos una vez más a Farina para este propósito.

*Ex nunc*: es una expresión latina que significa: desde ahora, de hoy más, de hoy en adelante, desde este día. En derecho se emplea esta locución para referirse a los efectos de la disolución de los contratos y de la revocación de dominio.

---

<sup>1</sup> Farina, Juan M. Op. cit. p.41.

<sup>2</sup> Ibidem. p.42.

*Ex tunc*: significa en latín: desde entonces. En derecho se emplea esta locución cuando la revocación del dominio o la disolución del contrato produce efecto retroactivo; empleándose la locución *ex nunc*, cuando dicho efecto no es retroactivo.<sup>3</sup>

Ignacio Galindo Garfias en su Teoría de las Obligaciones comenta lo siguiente respecto de la condición resolutoria:

Es resolutoria la condición cuando cumplida resuelve la obligación volviendo las cosas al estado que guardaban antes de la celebración del acto condicional.

...Si la condición establecida en el acto modal es resolutoria, dicho acto producirá desde luego todos sus efectos como si fuera puro y simple. Cesarán todos sus efectos mientras no se realice el acontecimiento previsto por el autor o autores del acto, el cual dejará de producir efectos para el tiempo futuro en el supuesto de que la condición resolutoria se cumpla.<sup>4</sup>

En esta definición también se especifica que al cumplirse la condición se resuelve el contrato, y por consecuencia no se tiene que pedir la resolución al juzgador dándose la terminación del vínculo contractual de pleno derecho.

Galindo Garfias también nos indica como debe ser el efecto de la condición resolutoria:

b) En el supuesto previsto en el artículo 1941 del Código Civil en cita, si la condición se cumple producirá efectos el acto sujeto a condición resolutoria mientras dicha condición no tenga lugar. Los efectos se retrotraen, (salvo pacto en contrario) al tiempo en que el acto condicional fue formado.

El efecto retroactivo de la condición resolutoria consiste en destruir las consecuencias de derecho que se hubieran

---

<sup>3</sup> Ibidem. pp. 17, 18.

<sup>4</sup> Galindo Garfias, Ignacio. Teoría de las Obligaciones. Ed. Porrúa. México, 2000. pp. 151, 152.

producido, pero se destruyen con el efecto retroactivo mencionado, por manera que el acto se tiene o se considera como no realizado. Es decir, el deudor queda desligado de las obligaciones contraídas y el acreedor a su vez queda desprovisto de toda acción para exigir la ejecución de lo estipulado.<sup>5</sup>

Nos comenta Galindo Garfias que el efecto de la condición resolutoria es retroactivo salvo pacto en contrario como lo estipula el artículo 1941 del Código civil para el Distrito Federal vigente, permitiendo referir a fecha diferente la resolución por voluntad de las partes o por la naturaleza del acto.

Francisco Lozano Noriega en su Cuarto Curso de Derecho Civil subtítulo Contratos hace referencia a las etapas de la condición resolutoria, manifestando lo siguiente:

De manera es, que distingamos dos etapas en la obligación sujeta a condición resolutoria: 1º -Un período dentro del cual suponemos que la condición no se ha cumplido. 2º -Un período dentro del cual suponemos la condición se cumple. ¿Qué efectos produce esa obligación? Mientras no se cumple la obligación la consideramos como una obligación lisa y llana; produce todos sus efectos. Pero en el momento en que la condición se cumple, se resuelve la obligación; esto es, se retrotraen los efectos de esa obligación, al momento de su celebración para dejar las cosas como si esa obligación nunca hubiese existido. Con esta particularidad, que el efecto de la condición es retroactiva, destruye los efectos que ha podido producir la condición (hay excepciones a esto).<sup>6</sup>

En resumen tenemos que la condición resolutoria es una modalidad de la obligación estipulada por las partes que de cumplirse ocasiona la resolución de la obligación con efectos retroactivos hasta el momento anterior a la vigencia

---

<sup>5</sup> Ibidem. p.152

<sup>6</sup> Lozano Noriega, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos. Ed. Asociación Nacional del Notariado Mexicano. México, 1970. p. 22.

del vínculo contractual o a un momento diferente si las partes así lo convinieron, dándose dicha resolución de pleno derecho, o sea instantáneamente al momento de verificarse la condición.

Por su parte Domínguez Martínez nos dice que “La esencia de la condición resolutoria también forma parte de la definición de la condición general. Se trata del acontecimiento futuro de cuya realización, siempre incierta, depende la resolución de los efectos del acto.”<sup>7</sup>

Con esta última definición concluimos el breve estudio de la condición resolutoria esperando que con este panorama más amplio se pueda comparar claramente con el pacto comisorio.

#### 1.1. Opiniones a favor y en contra

La idea del pacto comisorio como una condición resolutoria de *naturaleza particular* se la debemos a Baudry-Lacantinerie et Barde citado en la obra de Borja Soriano donde da la siguiente definición:

“Se llama pacto comisorio la cláusula por la cual las partes convienen en que el contrato será resuelto si una u otra de ellas no cumple con su obligación. El pacto comisorio no es sino una condición resolutoria de naturaleza particular” (Baudry-Lacantinerie et Barde, t.XIII, núm. 900).<sup>8</sup>

Esta definición ya analizada en el capítulo II de este trabajo, es el principal argumento a favor del pacto comisorio como condición resolutoria. Recordemos que en Francia el pacto comisorio está legislado en el artículo 1184 como condición resolutoria, por lo tanto no sólo la doctrina, o la mayoría de los autores franceses, toman a nuestra figura en estudio como tal, sino que por ministerio de ley el pacto comisorio es sinónimo de condición resolutoria.

---

<sup>7</sup> Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. Derecho Civil. Parte General. Personas. Cosas. Negocio Jurídico e Invalidez. Ed. Porrúa. México, 1990. p. 683.

<sup>8</sup> Cit. por Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Edic. 12ª. Ed. Porrúa. México, 1991. p.478.

Asimismo Borja cita a otros autores que comparten la idea de ver al pacto comisorio como una condición resolutoria:

988 bis. Comentario de García Goyena. La condición resolutoria va implícita y se sobreentiende en todos los contratos bilaterales, porque se presume que ninguno quiere quedar obligado sino en el caso de que la otra parte cumpla su obligación (t. III, pág.80).

988 ter. Autores Franceses:

a) Bonnecase. “La condición resolutoria no tiene necesidad de ser siempre prevista de manera expresa. El artículo 1184 la sobreentiende en estos términos en los contratos sinalagmáticos...” (Précis, t. II, núm. 630).

b) Hémar. “La obligación de cada parte sirve de condición a la obligación de la otra... La resolución reposa sobre la noción de condición; todo contrato sinalagmático implica una condición resolutoria tácita, pero la resolución debe ser demandada judicialmente” (art. 1184, párrafo 3, t. II, número 1549).<sup>9</sup>

Como ya sabemos, los romanos manejaban a la *lex commissoria* como si fuera una condición resolutoria, esto es, con los mismos efectos, situación que los franceses modificaron por completo regulando la intervención del juez como necesaria para la resolución de la obligación mediante la figura específica de la condición resolutoria del artículo 1184 del Código Napoleón, por lo tanto no estamos hablando exactamente de la misma figura que se usaba en Roma, pues los romanos no la tenían como condición resolutoria sin embargo la figura tenía el mismo efecto. En cuanto a Francia se le tiene como condición resolutoria aunque con diversos efectos pues no faculta a la parte para resolver la obligación, sólo le otorga dos acciones para pedirle al juez: que resuelva la obligación o exija su cumplimiento, es por eso que Baudry-Lacantinerie et Barde le da el nombre de condición resolutoria *de naturaleza particular*.

---

<sup>9</sup> Cit, por Borja Soriano, M. Op. cit. p. 480.

En México la mayoría de los autores, sino es que todos con excepción de Manuel Borja Soriano, coinciden en que el pacto comisorio no es una condición resolutoria, ya sea tácita, de naturaleza particular y de ninguna otra forma.

Galindo Garfias al tocar el tema, comenta que la doctrina denomina como condición resolutoria tácita a la entendida en las obligaciones sinalagmáticas cuando una de las partes incumple su obligación, para posteriormente indicar que lo regulado en el artículo 1949 “no tiene la naturaleza de condición (suspensiva o resolutoria), porque la eficacia del vínculo jurídico obligacional no puede quedar al arbitrio de una de las partes.”<sup>10</sup>

Por su parte Francisco Lozano Noriega hace la siguiente reflexión:

Si el artículo 1949 implicase una condición resolutoria tácita, ¿qué ocurriría? Sencillamente esto: que todos los contratos bilaterales dependerían de la exclusiva voluntad de una de las partes, porque bastaría con que una de ellas no cumpliera para que ese incumplimiento, que es el hecho futuro e incierto en el que consiste la condición resolutoria, se produjese. Entonces el efecto de una condición resolutoria tácita sería precisamente dejar el incumplimiento de los contratos a la voluntad de uno de los contratantes. Sin embargo, en el código francés y en nuestros anteriores, éste no era el efecto de esa mal llamada condición resolutoria tácita porque las cosas ocurrían como ocurren actualmente en nuestro código vigente.

...No es pues, una condición resolutoria tácita, porque no habría acción a elección del perjudicado, sino que fatalmente, el efecto de la condición...sería precisamente ese: la destrucción retroactiva de los efectos de la obligación, como si nunca hubiera existido.<sup>11</sup>

La idea de Lozano Noriega es prácticamente la misma que la de Galindo Garfias; la eficacia de la obligación no puede quedar al arbitrio de una de las

---

<sup>10</sup> Galindo Garfias, I. Op. cit. p.152.

<sup>11</sup> Lozano Noriega, F. Op. cit. p.22.

partes, aparte de remarcar que si fuera condición resolutoria lo regulado por el artículo 1949 del Código civil vigente, no habría forma de ejercer el derecho de opción pues no existiría tal ya que al verificarse la condición resolutoria, en este caso al darse el incumplimiento de una de las partes, se tendría por resuelta la obligación de manera instantánea.

Lo anterior lo maneja también Alterini al comparar a la condición resolutoria con el pacto comisorio diciendo que "...mientras la condición resolutoria opera "de pleno derecho", esto es, independientemente de la declaración de voluntad de las partes del acto, y de la decisión judicial (v. No 948), el pacto comisorio debe ser invocado en su virtualidad resolutoria por la parte inocente:..."<sup>12</sup>

Inmediatamente de lo anterior el autor en cita se plantea la posibilidad de acordar el pacto comisorio con su resolución de pleno derecho y determina lo siguiente:

¿Qué sucede cuando se estipula que el pacto comisorio operará "de pleno derecho"? En tal situación, no obstante ese modo de operar, el acreedor puede igualmente optar entre exigir el cumplimiento o dar por resuelto el contrato (doc. Art. 1375 inc. 3º C.C.). Pero si opta por la resolución, entra a jugar su operatividad independiente de cualquier decisión judicial, que sólo será necesaria –obviamente- si la otra parte pretende que no se han dado los presupuestos necesarios para que ese pacto tenga virtualidad (p. ej., que no hubo mora suya).<sup>13</sup>

Nota: El código civil al cual hace referencia la cita anterior es el vigente en Argentina.

En este último párrafo Alterini habla acerca de estipular el pacto comisorio con la resolución de pleno derecho, tal y como lo interpretamos en el artículo 1949 del Código civil para el Distrito Federal vigente, mencionando qué aún así la

---

<sup>12</sup> Alterini, A. Op. cit. p.52.

<sup>13</sup> Ibidem. p.53



parte afectada puede elegir entre el cumplimiento y la resolución del contrato y además de pedir la resolución vía judicial agregamos nosotros.

Este autor hace referencia a la resolución de pleno derecho como opción o facultad de la parte afectada, ocasionando con esto que el juez no intervenga en la terminación del contrato al menos que la parte culpable acuda al juez por cualquier situación relacionada con la resolución de la obligación, como el querer invalidarla.

Podemos caer en el error de suponer la existencia dos resoluciones de pleno derecho, la de la condición resolutoria y la del pacto comisorio, y no es así, recordemos que las resoluciones de pleno derecho son aquellas en donde no se da la intervención del juez; cuando existe una condición resolutoria las partes ya acordaron que al momento de verificarse se va a resolver el contrato automáticamente, y en el pacto comisorio la ley faculta a la parte afectada para, si quiere, resolver el contrato sin acudir al juez, pero no se resuelve éste inmediatamente al darse el incumplimiento de la parte culpable, debe existir manifestación de la parte afectada.

La Enciclopedia Jurídico Latinoamericana al hablar del pacto comisorio nos dice que “I.- Es la llamada también, condición resolutoria...”<sup>14</sup>, precisando más adelante lo siguiente: “III.- No es condición. Ha sido por la fuerza del uso que se le ha llamado condición resolutoria y previsto en el capítulo de las obligaciones condicionales... De ser tal dejaría al incumplido la facultad de resolver la obligación.”<sup>15</sup>

Esta enciclopedia atribuye a la *fuerza del uso* la razón por la cual se le llama condición resolutoria al pacto comisorio aclarando que esta última figura no es una condición por la misma situación comentada por algunos autores anteriormente citados y es el no poder dejar al arbitrio de una de las partes la eficacia del contrato.

---

<sup>14</sup> .- Enciclopedia Jurídica Latinoamericana. T. VIII. O-Q. Ed. UNAM Rubinzal- Culzoni. Argentina, 2007. p.119.

<sup>15</sup> Ibidem. p.120.

## 1.2. Opinión personal

Nosotros concordamos con la idea de que el pacto comisorio y la condición resolutoria son figuras diferentes; tienen el mismo efecto, la resolución, opera de la misma manera, de pleno derecho, aunque en esta forma de operar tienen diferentes momentos como ya se ha explicado, pero no surgen de la misma fuente.

Siendo la *fuerza del uso*, como bien atribuye la enciclopedia citada en el inciso anterior, la causa por la cual se le nombra condición resolutoria al pacto comisorio, sabemos que esta costumbre y tradición viene del Derecho francés y se arraigó en el Derecho mexicano. Aunque el legislador de 1928 haya dejado de nombrar a la figura legislada en el artículo 1949 del Código civil como condición resolutoria, fue al parecer esta tradición francesa la que lo llevó a dejarla en el capítulo reservado a las obligaciones condicionales, no obstante lo anterior queda bien comprendido que no se le considera condición resolutoria.

Y una vez estudiada ambas figuras es claro delimitar su diferencia: en la condición resolutoria es la voluntad de las partes en el contrato la que establece la resolución de éste de pleno derecho al momento de verificarse el acontecimiento futuro incierto. Situación diferente en el pacto comisorio, pues en esta figura es sólo una de las partes en el contrato la que decide si el contrato se resuelve de pleno derecho, o si acude ante el juez para su resolución o para solicitar su ejecución, pero es sólo la parte afectada la facultada para elegir entre una de estas opciones, claro también puede decidir darle más tiempo a la contraparte culpable para cumplir con la obligación, pero lo importante aquí es resaltar la diferencia entre las voluntades que intervienen en la condición resolutoria y por el otro lado, en el pacto comisorio sólo interviene una voluntad para la resolución de la obligación.

También la posibilidad de elegir entre la resolución de pleno derecho o el ejercicio de una de las acciones a las que tiene derecho la parte afectada por el incumplimiento, es otra notable diferencia entre el pacto comisorio y la

condición resolutoria, ya que en esta última no hay opción, al momento de verificarse la condición se resuelve la obligación *ipso iure* y se extingue la obligación, sin posibilidad de alguna otra forma de llevar a cabo la extinción de esta.

Sabemos que la condición resolutoria es un acontecimiento futuro de realización incierta del cual depende la resolución de la obligación si se llega a realizar, pero la realización de la condición no puede depender exclusivamente de la voluntad de una de las partes pues de ser así no existiría propiamente una condición jurídica.<sup>16</sup>

Por otro lado el cumplimiento de un contrato no puede ser un acontecimiento futuro de realización *incierto*, los contratos se hacen para cumplirse, recordemos el principio del *pacta sunt servanda*, por lo tanto, su realización se debe de tomar por cierta y no, por el contrario, crear un ambiente de incertidumbre alrededor de una obligación pactada.

Ahora bien, si se tiene al cumplimiento de la obligación como una condición resolutoria, se dejaría al arbitrio de cualquiera de las partes la resolución de la misma ya que al momento de incumplir cualquiera de las partes se terminaría el contrato de pleno derecho y de esta manera no se llegaría a cumplir la obligación, además ocasionaría incertidumbre e inseguridad jurídica al pactar una obligación y los contratos caerían en desuso debido a la facilidad que existiría para poder eximirse de la obligación contraída.

Por todos los argumentos expuestos y los previamente estudiados nos permitimos decir que en México el pacto comisorio no es una condición resolutoria a pesar de las similitudes que tienen entre sí dichas figuras. Las diferencias entre ellas son muy marcadas y de gran trascendencia y una vez comprendidas podemos ver la existencia de dos figuras distintas con el mismo efecto, sin embargo su desconocimiento de estas figuras puede ocasionar el confundirlas y ver en ellas a una sola.

---

<sup>16</sup> Garfías Garfías, I. Op. cit. pp. 150, 151.

## 2. Posición de la Suprema Corte de Justicia de la Nación

### 2.1. Tesis y Jurisprudencias acerca del pacto comisorio

La Suprema Corte de Justicia de la Nación muestra su punto de vista acerca del pacto comisorio mediante tesis y jurisprudencias que enseguida reproduciremos con el fin de conocer los argumentos de nuestro máximo tribunal en lo referente al tema en estudio.

**Registro No.** 189425

**Localización:**

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XIII, Junio de 2001

Página: 165

Tesis: 1a./J. 23/2001

Jurisprudencia

Materia(s): Civil

**PACTO COMISORIO EXPRESO. OPERA DE PLENO DERECHO, SIN QUE SEA NECESARIO QUE LA AUTORIDAD JUDICIAL DETERMINE LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO).**

La interpretación sistemática de lo dispuesto en los artículos 1284, 1327, 1348, 1350, 1427 y 1437 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, **conllevar a establecer la procedencia del pacto comisorio en los contratos bilaterales como una manifestación de la voluntad negocial de las partes que tiene por objeto la adquisición, por ellas, de una facultad potestativa de rescindir total o parcialmente el contrato en virtud del incumplimiento injusto de las obligaciones consignadas en el pacto, cuyo ejercicio produce, de pleno derecho, la rescisión del contrato**, lo que no es contrario al principio que establece que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, puesto que al ser las partes las que pactan libremente la manera de resolverlo, **no es preciso que la autoridad judicial determine la procedencia o improcedencia de la rescisión del contrato, en la inteligencia de que la oposición de la parte que incumple al reconocimiento del ilícito, podrá determinar la intervención judicial para el solo efecto de declarar la existencia o inexistencia del mismo.** (El subrayado es nuestro).

Contradicción de tesis 61/99-PS. Entre las sustentadas por el Primer y Cuarto Tribunales Colegiados del Décimo Sexto Circuito. 7 de febrero de 2001. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juventino V. Castro y Castro. Secretario: Teódulo Ángeles Espino.

Tesis de jurisprudencia 23/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de diecisiete de abril de dos mil uno, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

### **Ejecutoria:**

#### **1.- Registro No. 7203**

**Asunto:** CONTRADICCIÓN DE TESIS 61/99-PS.

**Promoviente:** ENTRE LAS SUSTENTADAS POR EL PRIMERO Y CUARTO TRIBUNALES COLEGIADOS DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO.

**Localización:** 9a. Época; 1a. Sala; S.J.F. y su Gaceta; XIII, Junio de 2001; Pág. 166;

Esta es la única jurisprudencia existente acerca del tema en estudio, y nos dice la Suprema Corte de Justicia de la Nación en ella que el pacto comisorio procede de pleno derecho cuando es expreso debido a que las partes son libres de convenir la forma de rescindir el contrato, asimismo plantea la imposibilidad de determinar la procedencia o improcedencia del contrato por parte de la autoridad judicial cuando se actualiza la figura en estudio, sin embargo tendrá participación cuando la parte realizadora del hecho ilícito, entendiéndose por este el incumplimiento, acude ante la autoridad jurisdiccional para que ésta resuelva acerca de la existencia del hecho ilícito.

Ahora bien, transcribiremos una breve parte de la ejecutoria que dio lugar a esta jurisprudencia para efectos de conocer parte del razonamiento de nuestro máximo Tribunal:

**Registro No. 7203**

**Localización:**

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XIII, Junio de 2001

Página: 166

**Tema: PACTO COMISORIO EXPRESO. OPERA DE PLENO DERECHO, SIN QUE SEA NECESARIO QUE LA AUTORIDAD JUDICIAL DETERMINE LA PROCEDENCIA O IMPROCEDENCIA DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO).**

CONTRADICCIÓN DE TESIS 61/99-PS. ENTRE LAS SUSTENTADAS POR EL PRIMER Y CUARTO TRIBUNALES COLEGIADOS DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO.

CONSIDERANDO:

NOVENO.-...

...Conviene, para mayor claridad de nuestro estudio, señalar que el pacto comisorio se considera como una convención mediante la cual las partes contratantes en un contrato bilateral, establecen su rescisión en virtud del incumplimiento de alguna de las partes con las obligaciones que asuma en dicho contrato.

En su origen era un pacto añadido en la constitución del derecho real de garantía, que envolvía en realidad una compraventa sometida a condición suspensiva.

**Sin embargo, la evolución histórica de la figura lo conceptúa actualmente como una condición resolutoria potestativa, dirigida a que la resolución tenga lugar de pleno derecho, automáticamente, evitando la intervención a que daría lugar la aplicación de la condición resolutoria tácita consagrada para las obligaciones recíprocas...**(El subrayado es nuestro).

En esta ejecutoria se aprecia como se le reconoce al pacto comisorio la calidad de condición resolutoria potestativa en caso de ser expreso y como condición

resolutoria tácita cuando no se estipule expresamente en el contrato, pudiendo en el primer caso resolver el contrato de pleno derecho y en el segundo se necesita la intervención del juez para la resolución de la obligación. Es importante detenernos en la visión que tiene la Suprema Corte de Justicia de la Nación sobre el pacto comisorio como condición resolutoria ya sea potestativa o tácita, siendo de esta manera que la corte define su postura acerca de si nuestra figura en comentario es una condición resolutoria, aunque en una tesis dictada anteriormente, la Corte haya señalado lo contrario, esta tesis la estudiaremos más adelante, pero es de destacar que el último criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación acerca del pacto comisorio como condición resolutoria es el estipulado en esta ejecutoria.

**Registro No.** 168845

**Localización:**

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVIII, Septiembre de 2008

Página: 1379

Tesis: I.4o.C.141 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

**PACTO COMISORIO EXPRESO. SI HAY OPOSICIÓN DEL COMPRADOR ES NECESARIA LA INTERVENCIÓN JUDICIAL.**

La delgada línea que divide el ejercicio de la *lex commissoria*, de la justicia por propia mano, rechazada y reprobada por el artículo 17 constitucional, se encuentra, cuando hay oposición del comprador, en la necesaria intervención judicial para lograr la restitución mutua de prestaciones. En este sentido, cuando la jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación habla de que el pacto comisorio expreso "opera de pleno derecho" y sin necesidad de intervención judicial, **debe entenderse exclusivamente respecto de la declaración unilateral de rescisión, mas no por cuanto a la restitución de prestaciones, ya que ello, inevitablemente, aproximaría el pacto comisorio expreso al concepto de justicia por propia mano.** (El subrayado es nuestro)

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 606/2007. Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat. 25 de

enero de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco J. Sandoval López.

En esta tesis aislada el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito señala que la cualidad *ipso iure* del pacto comisorio es exclusiva en lo referente a la terminación del contrato y no así a la devolución de las prestaciones, pues en este último caso si se hace de pleno derecho la restitución de las prestaciones contra la voluntad de una de las partes sería contrario al artículo 17 constitucional en lo referente a la prohibición de hacerse justicia por propia mano.

**Registro No.** 240768

**Localización:**

Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

145-150 Cuarta Parte

Página: 537

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

**COMPRAVENTA A PLAZOS, PACTO COMISORIO TACITO INOPERANTE POR MORA EN EL PAGO DE INTERESES CONVENIDOS EN LA (LEGISLACION DEL ESTADO DE COLIMA Y DEL DISTRITO FEDERAL).**

Si bien es cierto que el artículo 1840 del Código Civil para el Estado de Colima (igual al 1949 del Código para el Distrito Federal) establece que "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe..."; igualmente, que es potestativo pactar en la venta de bienes inmuebles que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato, según el artículo 2201 del Código Civil local (semejante en su parte relativa al artículo 2310 reformado en 1979 del ordenamiento civil para el Distrito Federal); es decir, se previene el pacto comisorio implícito, entendiéndose por pacto comisorio la cláusula por la cual las partes convienen en que el contrato se rescinde si una de ellas no cumple con su obligación. Sin embargo, debe también señalarse que el pacto comisorio tácito no opera por mora en el pago de intereses. En efecto, los preceptos citados fueron guiados por el antiguo derecho francés, en el que ante el silencio del convenio, el pacto comisorio se consideraba sobreentendido. Al lado del pacto comisorio expreso, el antiguo derecho consuetudinario admitía, pues, el pacto comisorio tácito. Este criterio fue sostenido por Bonnecasse, Baudry, Planiol y otros. **Giorgi separó el pacto comisorio de la condición resolutoria en estricto sentido de la palabra, es**



**decir, en el sentido de modificación accidental de la obligación, debiendo incluirse, dijo, entre los efectos de los contratos sinalagmáticos, ser una consecuencia del incumplimiento, pero no condición resolutoria. Ahora bien, en nuestro derecho, la resolución de los contratos bilaterales por incumplimiento tiene como fundamento, como en el código de 1884, la interdependencia de las obligaciones recíprocas que nacen de esa especie de contratos; pero que no se considera que sea el resultado de una condición resolutoria tácita.** Además, el artículo 2191 del Código Civil para el Estado de Colima, vigente a partir del primero de octubre de mil novecientos cincuenta y cuatro (idéntico al 2300 del ordenamiento para el Distrito Federal), establece que "la falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo...", contrariamente al criterio del código local de 1906 y el anterior de 1870 para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, adoptado por el Estado de Colima por Decreto Número 86, de veinticuatro de junio de mil ochocientos setenta y ocho, así como al criterio del Código Civil de 1884 del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, que impedían la procedencia de la petición de resolución de los contratos en ventas "al fiado", por mora en el pago del precio con sus intereses; al admitir el precepto del nuevo Código Civil la petición de rescisión, sólo estipuló como causa la falta del pago del precio, pero omitió, porque no lo consideró así, la procedencia de rescisión respecto a los intereses, ya que indudablemente estimó que la mora de éstos no originaba la resolución de la venta, consideración benéfica para los compradores en abonos.

Amparo directo 2505/77. Alfonso Vizcaíno Avalos y coagraviados. 11 de septiembre de 1980. Cinco votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Julio Humberto Hernández Fonseca.

Nota: En el Informe de 1981, la tesis aparece bajo el rubro "COMPRAVENTA A PLAZOS, EL PACTO COMISORIO TACITO NO OPERA POR MORA EN EL PAGO DE INTERESES CONVENIDOS EN LA (LEGISLACIONES DEL ESTADO DE COLIMA Y DEL DISTRITO FEDERAL.". (El subrayado es nuestro).

**Genealogía:**

Informe 1981, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 24, página 24.

El diferenciar entre la condición resolutoria y el pacto comisorio es lo más sobresaliente de esta tesis, la tercera sala de nuestro máximo tribunal expresa en este documento que no se considera al pacto comisorio como una condición resolutoria, también es de destacar el señalamiento respecto de no aplicación del pacto comisorio tácito en la mora por pago de intereses, esto quiere decir, que si un deudor no paga a tiempo sus intereses no es posible

rescindir la obligación mediante la figura del pacto comisorio sino se estableció expresamente en el contrato.

**Registro No.** 224904

**Localización:**

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

VI, Segunda Parte-2, Julio a Diciembre de 1990

Página: 449

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

### **ARRENDAMIENTO. CONSECUENCIAS DEL PACTO COMISORIO EXPRESO O TACITO CON RESPECTO A LA OCUPACION.**

**El pacto comisorio es la condición resolutive que siempre va implícita en los contratos bilaterales, para el supuesto de que uno de los contratantes no cumpla con su obligación,** según lo establece o se desprende del contenido del artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, y por esta razón la doctrina lo denomina tácito en virtud de que **la condición resolutive va implícita y se sobreentiende en los contratos bilaterales.** También existe el pacto comisorio expreso y es legítimo, ya que en virtud de él, y al contrario de lo que acontece con el tácito, el contrato se resuelve automáticamente por el solo hecho del incumplimiento y sin intervención de los tribunales; por lo tanto, si el pacto comisorio no es expreso sino tácito, resulta evidente que una de las partes no puede 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; por consiguiente, **el incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes, da derecho a la otra a pedir ante los tribunales la resolución o rescisión del contrato sinalagmático (Rescisión del Contrato, artículo 2483, fracción IV, 2300 y 2781);** sin embargo, aun procediendo la resolución o rescisión del contrato de arrendamiento sea a consecuencia de pacto comisorio expreso o tácito, la continuación de la ocupación del bien inmueble arrendado en contra de la voluntad del arrendador no resulta ilícita, pues debe tenerse en cuenta que la causa que dio origen a dicha ocupación fue precisamente el contrato de arrendamiento base de la acción, en el que se convino el pago de una determinada cantidad de dinero por el uso del bien a título de renta y el hecho de que la parte arrendataria no haya desocupado el inmueble una vez que feneció la relación contractual, de ninguna manera torna en ilícito el uso que se siga haciendo del inmueble, pues si bien un contrato que fue celebrado válidamente y surtió sus efectos puede quedar rescindido o resuelto, debe considerarse que en materia de arrendamiento subsiste la ocupación en atención a que este

contrato es de naturaleza especial por ser de tracto sucesivo y depender de un término y prórrogas legales o convencionales, lo que motiva que el inquilino continúe en el uso del inmueble hasta la ejecución de sentencia sin incurrir en hecho ilícito, pero con la obligación de continuar con el pago del precio del arrendamiento.

#### SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 262/90. Esperanza Heredia viuda de Orozco. 17 de mayo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: Gonzalo Hernández Cervantes. (El subrayado es nuestro),

**Registro No.** 240979 224904

**Localización:**

Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

109-114 Cuarta Parte

Página: 39

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

#### **CONTRATOS. PACTO COMISORIO TACITO.**

**El pacto comisorio es la condición resolutive** que siempre va implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contratantes no cumpla con su obligación, como lo establece o se desprende del artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, y por esta razón la doctrina le denomina "tácito", en virtud de que la condición resolutive va implícita y se sobreentiende en los contratos sinalagmáticos o bilaterales, puesto que si una de las partes no cumple con su obligación, la otra no debe quedar obligada y puede pedir la resolución del contrato.

Amparo directo 2792/77. José Tame Shear. 12 de abril de 1978. Cinco votos. Ponente: Raúl Lozano Ramírez. Secretario: Carlos Alfredo Soto Villaseñor.

Nota: En el Informe de 1978, la tesis aparece bajo el rubro "CONTRATOS. PACTO COMISORIO TACITO. LEGISLACION DEL DISTRITO FEDERAL."

**Genealogía:**

Informe 1978, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 43, página 34. Apéndice 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, tesis relacionada con jurisprudencia 108, página 309. (El subrayado es nuestro).

Las últimas dos tesis citadas nos hablan también del pacto comisorio como condición resolutoria y la tesis con registro número 224904 menciona también que en el pacto comisorio expreso se da la resolución de pleno derecho situación que no acontece en el tácito y utiliza como sinónimos las palabras rescisión y resolución.

**Registro No.** 273117

**Localización:**

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Cuarta Parte, I

Página: 119

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

#### **PACTO COMISORIO.**

**Si el pacto comisorio** o sea la cláusula por la que las partes convienen en que el contrato será resuelto si una u otra de ellas no cumpliera con su obligación, **no figura expresamente en el documento en que consta el contrato respectivo, es evidente que tal pacto no pudo operar de pleno derecho.**

Amparo directo 6803/55. México Tractor and Machinery Company, S. A. 15 de julio de 1957. Mayoría de cuatro votos. Disidente: José Castro Estrada. Ponente: Gabriel García Rojas.

Nota: En el Apéndice 1917-1985, página 312, la tesis aparece bajo el rubro "PACTO COMISORIO.". (El subrayado es nuestro).

**Registro No.** 273118

**Localización:**

Sexta Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Cuarta Parte, I

Página: 119

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

#### **PACTO COMISORIO.**

**El pacto comisorio expreso es legítimo y en virtud de él y diversamente a lo que acontece con el tácito en que en el incumplimiento se requiere la declaración judicial para lograr la rescisión**, el contrato se resuelve automáticamente por el 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.

Amparo directo 6803/55. México Tractor and Machinery Company, S. A. 15 de julio de 1957. Mayoría de cuatro votos. Disidente: José Castro Estrada. Ponente: Gabriel García Rojas.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, tesis relacionada con la jurisprudencia 108, página 312, bajo el rubro "PACTO COMISORIO.". (El subrayado es nuestro).

En las tesis aisladas con número de registro 273117 y 273118 nuestro máximo Tribunal expone su punto de vista en lo concerniente a la intervención del juez en la figura del pacto comisorio, y nos dice que cuando el pacto comisorio es expreso opera de pleno derecho y a contrario *sensu* cuando es tácito se necesita de la intervención judicial para rescindir la obligación.

**Registro No.** 914806

**Localización:**

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Apéndice 2000

Tomo IV, Civil, P.R. TCC

Página: 875

Tesis: 1198

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

**PACTO COMISORIO, TÁCITO Y EXPRESO. DEBE ENTENDERSE APLICABLE PARA AMBOS, EL ARTÍCULO 1949 DEL CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL, DADO QUE EL CONCEPTO Y EFECTOS DE UNO Y OTRO, SON LOS MISMOS.-**

Aunque el artículo 1949 del Código Civil del Distrito Federal, se refiere sólo al pacto comisorio tácito, el supuesto que contempla dicho numeral, debe también entenderse aplicable al pacto comisorio expreso, si se toma en consideración que el concepto de uno y otro, son los mismos, con la salvedad de que mientras el invocado precepto que habla de las partes, sobreentiende la existencia del primero, en los contratos sinalagmáticos, el segundo, se encuentra previsto y regulado expresamente en el acuerdo de voluntades; sostener lo contrario, sería admitir que el cumplimiento de la obligación, queda al arbitrio de cada uno de los contratantes, lo que pugna con lo dispuesto por el artículo 1797 del ordenamiento legal invocado.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL  
PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1906/96.-Sucesión de José de Jesús Núñez y  
Núñez.-25 de abril de 1996.-Unanimidad de votos.-Ponente: Ana  
María Y. Ulloa de Rebollo.-Secretario: Cuauhtémoc González  
Álvarez.

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época,  
Tomo III, mayo de 1996, página 669, Tribunales Colegiados de  
Circuito, tesis I.6o.C.54

El rubro de la tesis anterior menciona que los efectos y el concepto del pacto comisorio tácito y expreso son los mismos por lo tanto el artículo 1949 es aplicable al pacto comisorio cuando es expreso, pues al ser igual que el pacto comisorio tácito se rigen bajo el mismo precepto legal.

## 2.2. Comentarios acerca de las tesis y jurisprudencias

En la jurisprudencia acerca del pacto comisorio la Corte establece que la rescisión de la obligación será de pleno derecho cuando se contemple expresamente en el contrato, y la autoridad judicial no podrá pronunciarse acerca de esta rescisión y sólo tendrá intervención cuando la parte que supuestamente cometió el ilícito, entendiendo como éste al incumplimiento de la obligación, acuda ante ella para declarar la existencia o inexistencia de dicho ilícito.

En este caso, si el juez declara la existencia del ilícito, reconocería la rescisión y no rescindiría la obligación pues esta ya se tiene por rescindida. Por el contrario, si el juez declara que no existe el incumplimiento, tendrá que decretar la vigencia del contrato con todos sus efectos y declarar improcedente la rescisión del contrato.

Sí tomamos en cuenta las tesis con número de registro 224904 273117 y 273118 junto con la jurisprudencia, apreciamos que el criterio de la Corte es el

de no intervención de la autoridad jurisdiccional cuando el pacto comisorio es expreso, y cuando es tácito es indispensable la intervención de la autoridad judicial para la rescisión del contrato.

No estamos de acuerdo con este criterio ya que como bien apunta la tesis con número de registro 914806 el concepto y los efectos del pacto comisorio tácito y el expreso son los mismos, por lo tanto su aplicación debe ser igual, no hay razón alguna para hacer distinción entre el pacto comisorio expreso y el tácito, máxime cuando la ley expresamente en el artículo 1949 del código Civil para el Distrito Federal vigente indica que “La facultad de resolver las obligaciones se entiende *implícita* en las recíprocas...”, esto quiere decir que aunque las partes no pacten expresamente la resolución del contrato por el incumplimiento de una de las partes, se tiene por puesta esta redacción del artículo 1949 en todos los contratos bilaterales, por lo tanto el efecto debe ser el mismo si el pacto comisorio es expreso o tácito siendo de esta manera por ministerio de ley.

En la ejecutoria transcrita y en las tesis con número de registro 224904 y 240979 la Corte manifiesta que el pacto comisorio es una condición resolutoria, tácita cuando no se estipula en el contrato y potestativa cuando se expresa en él. Por otro lado en la tesis con registro 240768 la Corte expresa que la condición resolutoria y el pacto comisorio son figuras distintas, siendo esta última una consecuencia del incumplimiento más no un acontecimiento futuro incierto del cual dependa la extinción de la obligación.

Al parecer la Corte aún no tiene bien definida su postura acerca de sí el pacto comisorio es una condición resolutoria o no, ya que hay tesis contradictorias en este sentido y hay argumentos de la misma, a favor de uno y de otro punto de vista.

Es curioso que solo en las tesis donde se habla del pacto comisorio como condición resolutoria la Corte usa la palabra resolución para hablar del efecto de la figura y en las demás tesis usa la palabra rescisión; en la ejecutoria se

usa también la palabra resolución sin embargo en la jurisprudencia producto de esa ejecutoria se usa la palabra rescisión.

Lo anterior viene a lugar respecto de la discusión estudiada en el segundo capítulo de este trabajo acerca de que término era el adecuado al hablar del efecto del pacto comisorio, si resolución o rescisión, y nuestra conclusión es que cualquiera de los dos vocablos son correctos, se usan como sinónimos y de esa manera también los emplea la Corte, al menos en la tesis con registro número 224904.

Al parecer la Corte no va aclarar este dilema jurídico, pues el saber si el pacto comisorio es o no una condición resolutoria no es materia indispensable para resolver un conflicto de intereses como si lo es la declaración de que la obligación tiene que resolverse de pleno derecho o mediante la intervención de la autoridad judicial. Serán los doctrinarios quienes expresen su punto de vista respecto de esta disyuntiva y creemos que en un futuro van a tener una opinión uniforme al respecto.

La tesis con número de registro 168845 toca el tema de la devolución de las prestaciones cuando se presenta el pacto comisorio, indicando que si el comprador se opone a devolver las prestaciones otorgadas anterior a la verificación del pacto comisorio es necesaria la intervención del juez para la restitución mutua de prestaciones, de lo contrario se estaría en el supuesto de hacerse justicia por propia mano situación prohibida por el artículo 17 de la Constitución.

Cuando estudiamos los elementos del pacto comisorio mencionamos como uno de ellos es el que no se hayan otorgado prestaciones entre las partes, y así se pueda dar la resolución de la obligación de pleno derecho de lo contrario sería necesaria la intervención del juez, o de un principio de ejecución como lo señala Ortiz-Urquidi, y ya no estaríamos en presencia del pacto comisorio, la tesis mencionada en el párrafo anterior señala que la intervención del juez se da cuando el comprador se opone a restituir la prestación obtenida, por otro lado, si las partes convienen entre ellas la devolución de las prestaciones



otorgadas por su propia voluntad no se necesitaría la intervención de la autoridad judicial y en este caso sí operaría el pacto comisorio de pleno derecho.

En síntesis la opinión de la Corte sobre el pacto comisorio es la siguiente: El efecto de la figura se da de pleno derecho cuando se expresa en el contrato y cuando es tácita se necesita la intervención del juez, a este efecto la Corte le llama rescisión o resolución indistintamente, nuestro máximo Tribunal no aclara si es o no una condición resolutoria pues tiene argumentos a favor de ambas posiciones, asimismo la postura respecto de las prestaciones otorgadas es de que se necesita la declaración del juez para que se restituyan cuando una de las partes se niega a esto último.

### **3. Intervención del juez en el pacto comisorio**

#### **3.1. Cuando es expreso**

El pacto comisorio es expreso cuando las partes redactan en una cláusula del contrato lo estipulado en el artículo 1949 del código Civil para el Distrito Federal, verbigracia, la resolución de la obligación por el incumplimiento de alguna de las partes.

La mayoría de los autores comparten la idea de la Suprema Corte de Justicia de la Nación acerca de que opera la resolución *ipso iure*, sin intervención del juez, de la obligación cuando el pacto comisorio se redacta expresamente en un contrato bilateral.

Sin embargo hay autores, entre ellos Borja Soriano, que manifiestan como insuficiente el redactar expresamente lo estipulado en el artículo 1949 para la posibilidad de que opere el pacto comisorio *ipso iure*, argumentan dichos autores como necesaria la intervención del juez para resolver el contrato si en dicha cláusula sólo se transcribe el mencionado artículo y no se conviene expresamente en esta redacción la resolución de pleno derecho pues de esta

forma “La situación de las partes, según nosotros, queda exactamente la misma que si no hubieran hecho ninguna estipulación relativa a la resolución: el acto contiene una cláusula superabundante, en tanto que expresa pura y simplemente lo que la ley sobreentiende.”<sup>17</sup>

Con lo anterior Borja Soriano muestra ser congruente con su posición de que la resolución por medio del pacto comisorio opera a través de la autoridad judicial, y sólo si se estipula expresamente la voluntad de las partes de querer resolver el contrato de pleno derecho se puede dar por terminada la obligación de esa manera, ya que las partes pueden modificar los efectos de la resolución pues no violan con esto disposiciones de orden público.<sup>18</sup>

Por otro lado Ortiz-Urquidi es partidario de la resolución de pleno derecho cuando hablamos de pacto comisorio y en su obra nos explica la diferencia entre el pacto comisorio tácito y el expreso:

EL PACTO COMISORIO EXPRESO. En cambio, si las partes en una de las cláusulas del contrato manifiestan que cualquiera de ellas podrá de propia autoridad (o empleando otra expresión semejante) dar por terminado el contrato si la otra incumple, el pacto ya no será tácito, sino expreso, siendo esto (la manifestación expresa, escrita) lo único que distingue este pacto del tácito, puesto que salva esta diferencia (que el uno se expresa, se dice, y el otro no) los dos son exactamente iguales, pues su concepto es uno mismo (el que dimos en el apartado 549) y son idénticos sus efectos y resultados.<sup>19</sup>

Para el autor citado el efecto del pacto comisorio se debe dar de pleno derecho y no hay diferencia ente el pacto comisorio tácito y el expreso excepto la que se desprende de su propio nombre, el tácito se tiene por puesto cuando las partes omiten decir algo acerca de él y el expreso es redactado en una cláusula por las partes en el contrato.

---

<sup>17</sup> Borja Soriano, M. Op. cit. p.491.

<sup>18</sup> Ibidem. p.492.

<sup>19</sup> Ortiz-Urquidi, R. Op. cit. p.515.

Gutiérrez y González coincide con la idea de Ortiz-Urquidi al considerar que en ambos casos, en el pacto comisorio tácito y en el expreso, se debe dar lugar a la resolución sin la intervención del juez debido a que “No hay razón lógica para que si se pacta expresamente la resolución *ipso iure*, éste opere, y en cambio si no se dice nada, aunque exista el pacto tácito, no opere de pleno derecho...”<sup>20</sup>, de lo contrario se podría suponer la existencia de dos pactos comisorios, situación inexistente, pues no existen dos pactos comisorios distintos, sólo hay dos formas de presentación de dicha figura, la tácita y la expresa, pero teniendo el mismo concepto y efectos. Nosotros somos partidarios de las ideas de estos dos últimos autores citados.

### 3.2. Cuando es tácito

El pacto comisorio tácito es la facultad que otorga la ley a una de las partes en un contrato sinalagmático para resolver la obligación cuando su contraparte no cumpla con su obligación y en el supuesto de que no se haya manifestado nada al respecto en una cláusula del contrato.

La controversia radica en la forma que se debe llevar a cabo esta resolución, pues la doctrina se encuentra dividida respecto a este tema, ya que hay autores a favor de la resolución de pleno derecho en el pacto comisorio tácito, y hay autores que señalan como necesaria la intervención del juez para resolver la obligación cuando no se estipula expresamente esta figura en el contrato.

El criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación acerca de la intervención del juez en el pacto comisorio tácito es el de la participación de éste como indispensable para poder resolver la obligación, por lo tanto en este caso no opera la resolución de pleno derecho; ya habíamos mencionado que Borja Soriano tiene la misma opinión respecto a este tema y junto con él, Juan M. Farina al decir en su obra que “...la disolución proveniente del pacto comisorio tácito, resulta del pronunciamiento judicial.”<sup>21</sup>, asimismo en la misma posición

---

<sup>20</sup> Gutiérrez y González, E. Op. cit. 725.

<sup>21</sup> Farina, J.M. Op. cit. p.82.

que los autores anteriores Miguel Ángel Zamora y Valencia nos señala en su obra que “el pacto comisorio tácito siempre requerirá de una declaratoria judicial de resolución del contrato.”<sup>22</sup>

En contraposición al criterio de la Corte y de los autores mencionados en el párrafo anterior, tenemos las ideas de Ortiz-Urquidi, Joaquín Martínez Alfaro, Miguel Ángel Quintanilla García entre otros, las cuales nos dicen que la resolución de la obligación de acuerdo al supuesto del artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal vigente se da de manera *ipso iure*, aún si las partes no acordaron nada expresamente en el contrato, pues tal y como se desprende de la redacción del artículo 1949, *la facultad de resolver las obligaciones se tiene implícita en las recíprocas*, en todos los contratos bilaterales se tiene por puesta dicha facultad por lo que no es necesario redactarla.

Este es el criterio con el cual nosotros congeniamos pues al revisar la historia del pacto comisorio estamos convencidos que éste se tiene que llevar a cabo de pleno derecho, y si no se redacta expresamente en un contrato no es motivo para que opere su efecto de manera distinta a como opera si se redacta expresamente en el documento, no hay ninguna diferencia entre poner expresamente en el contrato la resolución por causa de incumplimiento a omitir cualquier pronunciamiento acerca de esto porque la ley es muy clara al pactar tácitamente dicha cláusula en todas las obligaciones bilaterales, y al estar implícitamente en el contrato tiene los mismos efectos como si las partes la hubiesen pactado.

De esta misma manera también lo ve Gutiérrez y González que al hablar de la forma de operar el pacto comisorio tácito y expreso nos dice lo siguiente:

Estimo por mi parte que EL PACTO COMISORIO AUNQUE NO SE PLASME EN FORMA EXPRESA, AL ESTAR IMPLÍCITO EN LOS CONTRATOS TAL Y COMO LO DICE EL ARTÍCULO 1949, ESTE COMO NORMA SUPLETORIA DEBE HACER OPERAR EL

---

<sup>22</sup> Zamora y Valencia, M. A. Op. cit. p. 496.

PACTO DE PLENO DERECHO, Y RESCINDIR EL CONTRATO  
SIN NECESIDAD DE DECLARACIÓN JUDICIAL.<sup>23</sup>

No obstante estos razonamientos como la Suprema Corte de Justicia de la Nación ya se pronunció al respecto de que en el pacto comisorio expreso no se necesita la intervención del juez al contrario *sensu* de lo que ocurre con el pacto comisorio tácito donde sí es indispensable esta intervención de acuerdo a los argumentos de la Corte, en la práctica en México el efecto de la figura en estudio es distinto cuando se expresa directamente por las partes a cuando se entiende implícita por ministerio de ley, por lo menos hasta que nuestro máximo tribunal disponga de otro planteamiento sobre esta situación.

**4. Delimitación del pacto comisorio en el artículo 1949 del Código civil para el Distrito Federal.**

4.1. Propuesta de una nueva redacción al artículo 1949 del Código civil para el Distrito Federal

A lo largo de este estudio hemos dejado claro nuestra posición respecto de los temas controversiales que se suscitan alrededor del pacto comisorio, a continuación daremos una propuesta para que puedan verse reflejadas nuestras ideas en la legislación civil vigente, para este fin sugerimos una nueva redacción del artículo 1949 del código Civil para el Distrito Federal.

Antes de exponer nuestra redacción del artículo 1949 consideramos importante transcribir una vez más este artículo tal y como aparece en el código Civil para el Distrito Federal vigente para que se pueda hacer una confrontación directa entre el artículo vigente y nuestra propuesta:

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

---

<sup>23</sup> Gutiérrez y González, E. Op. cit. p.725.

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

Propuesta de reforma:

*Artículo 1949.- La facultad para resolver las obligaciones **de pleno derecho** se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe, **siempre y cuando no se hayan otorgado ninguna prestación entre las partes. La resolución se le tiene que notificar a la parte culpable mediante notario o personalmente con dos testigos.***

*El perjudicado **por el incumplimiento de su contraparte en una obligación sinalagmática**, podrá **ejercer la acción de cumplimiento o de resolución de la obligación, y exigir el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. Se podrá ejercer la acción de resolución aun después de haber optado por la del cumplimiento, cuando éste resultare imposible.***

#### 4.2. Alcances de la nueva redacción

En esta nueva redacción del artículo 1949, en su primer párrafo, se delimita perfectamente la figura del pacto comisorio, se redactan los principales elementos de la figura en estudio tales como son: la existencia de una obligación bilateral, el incumplimiento de una de las partes como motivo de la resolución, la forma de llevarse a cabo la resolución que en este caso quedaría expresamente en la ley que sería de pleno derecho y el requisito de no haberse otorgado prestaciones entre las partes.

No consideramos necesario agregar a la redacción que el incumplimiento debe de provenir por culpa del deudor, pues si existe una causa que exima al cumplimiento del contrato no procedería la figura del pacto comisorio.

De la misma forma tampoco es necesario aclarar en la redacción del artículo 1949 que la parte interesada en resolver la obligación no se encuentre en la misma situación que su contra parte, esto es, no se haya colocada en el supuesto de incumplimiento, pues si esto sucede la parte a quien se le imputa el incumplimiento puede acudir ante el juez y ejercer la acción de contrato no cumplido y de esta manera tampoco tendría lugar el pacto comisorio.

Agregamos también en esta redacción la forma en que debe notificarse la resolución del contrato, pues es necesario que la parte culpable se de por enterada de la terminación del contrato y dejar constancia del aviso correspondiente de resolución para prevenir cualquier controversia futura relacionada con la obligación resuelta tal cual como se estudió en el capítulo anterior.

Respecto de la redacción vigente del artículo 1949, nuestra propuesta de reforma al artículo sólo aumenta dos características del pacto comisorio, y es la resolución de pleno derecho y lo que Ortiz-Urquidi llama principio de no ejecución, con lo cual se daría por terminada las discusiones respecto de la intervención del juez en la figura en comento y queda especificado las características que se deben reunir para la aplicación correcta del pacto comisorio.

En lo correspondiente al segundo párrafo nuestra redacción del artículo 1949 aclara que se le da a las partes dos acciones cuando una de ellas incumple con su obligación, estas acciones son la de cumplimiento de contrato o la de resolución del mismo, pudiendo la parte afectada ejercitar una u otra pero en el caso de ejercer la acción de cumplimiento y este resultara imposible podrá ejercer también la acción de resolución con el debido resarcimiento de daños y perjuicios que acompaña a las dos acciones.

La adición de la palabra acción en el artículo 1949 puede parecer innecesaria, toda vez que se desprende del texto vigente que la parte afectada cuenta con estas dos acciones, pues el exigir el cumplimiento no puede ser de otra manera que por medio de la autoridad judicial si al pedirlo de manera extrajudicial no se consiguió la prestación debida, y respecto de los daños y perjuicios sólo el juez puede determinarlos.

Sin embargo, lo que se gana con esta nueva redacción es separar completamente la figura del pacto comisorio del primer párrafo con las acciones derivadas del incumplimiento del segundo párrafo, y esto se logra al marcar en el primer párrafo que la resolución es de pleno derecho y en el segundo al hablar precisamente de las acciones como tal con que cuentan las partes, sin dejar lugar a interpretaciones, así no hay forma de involucrar al pacto comisorio en el segundo párrafo pues no pueden confundirse una resolución de pleno derecho donde no tiene intervención del juez con el ejercicio de una acción, pues la acción solo se puede ejercer ante la autoridad judicial.

Con las modificaciones propuestas podríamos delimitar perfectamente las figuras contempladas en el artículo 1949 y los describiríamos como un artículo que en su primera parte habla del pacto comisorio y en la segunda habla de las acciones de cumplimiento y resolución, casos distintitos que se generan de una misma situación, el incumplimiento de la obligación por una de las partes.

#### 4.3. Consideraciones finales respecto a la regulación del pacto comisorio en el Código civil para el Distrito Federal

El artículo 1949 del Código civil vigente en el Distrito Federal no es claro al hablar de la resolución por incumplimiento de una de las partes, y al no tener claridad deja lugar para que existan diversas interpretaciones al respecto. A lo largo de este trabajo estudiamos puntos de vista diferentes sobre nuestro tema y constatamos que no hay un criterio uniforme cuando se habla de la forma en que debe darse por terminada la obligación por medio del pacto comisorio.



Con nuestra propuesta de redacción tratamos de plasmar nuestro modo de ver al pacto comisorio en la ley, pues consideramos que los argumentos esgrimidos durante este estudio para sustentar nuestras ideas son suficientemente sólidos para que prevalezca nuestra manera de ver a la antigua *lex commisorio* en la ley, asimismo con la modificación propuesta al artículo 1949 queda bien delimitado el pacto comisorio y no da lugar a que existan diferentes interpretaciones sobre su forma de operar además otro beneficio de esta nueva redacción es el evitar la confusión entre la figura en estudio y las acciones derivadas del mismo artículo.

El pacto comisorio es una figura muy antigua y ha tenido cambios a lo largo de la historia, mismos que modificaron la estructura de la *lex commisorio* romana, estos cambios primero pasaron por el Derecho canónico y después por el francés. En México conocimos la figura de acuerdo a como se manejaba en Francia pero el legislador de 1928 tuvo para bien la iniciativa de modificar la figura en nuestro país, sin embargo el artículo 1949 que la contempla puede interpretarse de distintas maneras lo que da lugar a confusiones al momento de aplicarla.

Por todo lo anterior consideramos necesarias las adecuaciones planteadas al artículo 1949, ya que de darse los cambios sugeridos en el artículo respectivo, tendríamos ubicados perfectamente los límites del pacto comisorio y así tener certeza de lo que se quiere conseguir al hacer uso de esta figura, pues con la redacción vigente del artículo 1949 no sabemos exactamente la forma en que puede ser utilizada la figura tema de nuestro estudio.

Es importante hacer notar que aún siendo el pacto comisorio tan antiguo es una figura que ha sido muy poco estudiada, por lo menos en México, y esta puede ser la razón principal de su indefinición en la ley, al momento en que la doctrina empiece a profundizar en su estudio, habrá criterios en común para poder delimitar al pacto comisorio y no existan diversas discrepancias en cuanto a su manera de operar.

## Conclusiones

**PRIMERA:** El pacto comisorio nació en Roma llamándose *lex commissoria* y tenía las características de que sólo era para el contrato de compra-venta, únicamente el comprador tenía el derecho de resolver el contrato, debía de ser expreso y éste se daba de pleno derecho. La principal aportación que nos deja esta figura es el mecanismo de defensa ante el incumplimiento de la obligación por una de las partes y lo relevante para mí en esta figura es la forma de dar por terminada una relación jurídica por la parte afectada sin la intervención del juez.

**SEGUNDA:** En la Edad Media, el Derecho canónico adopta la figura del pacto comisorio con algunas modificaciones tales como son: La extensión de la cláusula a todos los contratos sinalagmáticos, se tiene implícito en ellos si las partes no lo pactan expresamente, cualquier de ellas en el contrato puede invocar dicha cláusula, se necesita la intervención del tribunal eclesiástico para resolver la obligación. Este último elemento es la principal diferencia con el Derecho romano. Es de destacar que la mayoría de las ideas canonistas son las que tenemos vigentes hoy en día al usar el pacto comisorio.

En Francia Bigot-Préameneu al presentar el Código Napoleón explicó que en la parte de las obligaciones sólo habían copiado al Derecho romano, sin embargo, por mi parte considero que referente al pacto comisorio, en Francia se adoptaron las ideas del Derecho canónico y no así las del Derecho romano.

**TERCERA:** En Francia se toma al pacto comisorio como una condición resolutoria situación diferente de como se consideraba en Roma, ya que los romanos nunca le dieron esta calidad a la figura en cuestión no obstante la *lex commissoria* funcionaba *como si fuera* una condición resolutoria, es aquí donde encuentro otra diferencia entre Roma y Francia al respecto del pacto comisorio.

**CUARTA:** Desde mi punto de vista la resolución de una obligación cuando se presenta el pacto comisorio debe de ser de pleno derecho en cualquier caso,

ya sea expreso o tácito y un elemento indispensable para la aplicación de esta figura es el que las partes no se hayan otorgado ninguna prestación entre sí, de lo contrario se tendría que ejercer alguna de las acciones que se desprenden del segundo párrafo del artículo 1949 del Código civil para el Distrito Federal vigente.

**QUINTA:** Respecto de cuál es el vocablo adecuado para hablar del efecto del pacto comisorio, si es resolución ó rescisión, a mi parecer podemos usar cualquiera de estas dos palabras ya que como bien apunta Borja Soriano son sinónimos y tanto el legislador como la mayoría de los autores las utilizan indistintamente.

**SEXTA:** El pacto comisorio se presenta en forma tácita o expresa en los contratos sinalagmáticos, hay autores que hablan de especies de esta figura y las nombran pacto comisorio exclusivo de compraventa o de la prenda e hipoteca, las cuales considero inexistentes, pues el primero no es más que un contrato de compra-venta con reserva de dominio y en el segundo caso, lo que se presenta es un cumplimiento del contrato accesorio de garantía y no así la aplicación del pacto comisorio.

**SÉPTIMA:** En los Códigos civiles de 1870 y 1884 en México se le toma como condición resolutoria al pacto comisorio, situación que cambia en el código de 1928 donde el legislador suprime esta definición a la figura de resolución por incumplimiento, de esta manera el legislador de 1928 se fue emancipando de las ideas francesas acerca del pacto comisorio y dio lugar para que la doctrina en México empezara a manejar la figura del pacto comisorio con su propio criterio.

**OCTAVA:** El pacto comisorio no es una condición resolutoria, por lo menos en México no lo es, en Francia la ley sí lo considera como condición resolutoria pero en el Código civil para el Distrito Federal del año 2000, aunque lo contempla en el capítulo de las obligaciones condicionales, situación que adjudicamos a la influencia francesa, no la maneja como tal, y la mayoría de los doctrinarios están de acuerdo en que las figuras son distintas.

**NOVENA:** La Suprema Corte de Justicia de la Nación no tiene una posición definida acerca de si el pacto comisorio es una condición resolutoria o no, y manifiesta que la resolución es de pleno derecho cuando el pacto comisorio es redactado expresamente por las partes; considera este máximo Tribunal necesaria la intervención del juez cuando el pacto comisorio es tácito, criterio con el que no concuerdo, pues mi posición es a favor de la resolución de manera *ipso iure* en cualquier forma que se presente el pacto comisorio.

**DÉCIMA:** Mi propuesta es hacer una nueva redacción del artículo 1949 del Código civil para el Distrito Federal que consiste en agregar unas líneas a la redacción actual con el objetivo de tener bien definido y delimitado al pacto comisorio en la ley, y con esto evitar diferentes interpretaciones y confusiones que se causan al ser contradictorias unas con otras. De esta forma el artículo 1949 a mi parecer tiene que establecerse de la siguiente manera:

*Artículo 1949.- La facultad para resolver las obligaciones **de pleno derecho** se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe, **siempre y cuando no se hayan otorgado ninguna prestación entre las partes. La resolución se le tiene que notificar a la parte culpable mediante notario o personalmente con dos testigos.***

*El perjudicado **por el incumplimiento de su contraparte en una obligación sinalagmática**, podrá **ejercer la acción de cumplimiento o de resolución de la obligación, y exigir el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. Se podrá ejercer la acción de resolución aun después de haber optado por la del cumplimiento, cuando éste resultare imposible.***

## BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

ALBALADEJO, MANUEL.

- Derecho Civil. T.II. Derecho de Obligaciones. Vol.1º. La obligación y el contrato en general. Edic. 9ª. Ed. Jose Maria Bosch. Barcelona, 1994.

ALTERINI, ATILIO ANIBAL.

- Como Redactar un Contrato. Ed. Abeledo-Perrot. Buenos Aires.
- Curso de Obligaciones. T.II. Edic. 3ª. Ed. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, 1989.

BORJA SORIANO, MANUEL.

- Teoría General de las Obligaciones. Edic. 12ª. Ed. Porrúa. México, 1991.

CANOSA TORRADO, FERNANDO.

- La Resolución de los Contratos. 2ª Edic. Ed. Doctrina y Ley. Colombia, 1992.

COLIN, AMBROISE y CAPITANT, HENRI.

- Derecho Civil, T.I. Obligaciones. Ed. Jurídica Universitaria. México, 2002.

CRUZ CAMARENA, ARTHEOM ADRIÁN.

- La Rescisión Contractual Civil. Ed. Sista. México, 2007.

DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, JORGE ALFREDO.

- Derecho Civil. Parte General. Personas. Cosas. Negocio Jurídico e Invalidez. Ed. Porrúa. México, 1990.

FARINA, JUAN, M.

- El Pacto Comisorio. Ed. Libreros. Buenos Aires, 1961.

GALINDO GARFIAS, IGNACIO.

- Teoría de las Obligaciones. Ed. Porrúa. México, 2000.

GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, ERNESTO.

- Derecho de las Obligaciones. Edic. 15ª. Ed. Porrúa. México, 2006.

LOZANO NORIEGA, FRANCISCO.

- Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos. Ed. Asociación Nacional del Notariado Mexicano. México, 1970.

MAGALLÓN IBARRA, JORGE MARIO.

- Instituciones de Derecho Civil. T. VI. El sistema de las obligaciones. 2ª parte. Ed. Porrúa, México 1997.

MARTÍNEZ ALFARO, JOAQUÍN.

- Teoría de las Obligaciones. Edic. 8ª. Ed. Porrúa. México, 2001.

ORTIZ-URQUIDI, RAÚL.

- Derecho Civil. Edic. 3ª. Ed. Porrúa. México, 1986.

PETIT, EUGÉNE.

- Tratado Elemental de Derecho Romano. Traduc. por José Fernández González. Edic. 9ª. Ed. Porrúa. México, 1992.

PEZA MUÑOZ CANO, JOSÉ LUIS, DE LA

- De Las Obligaciones. Ed. McGraw-Hill. México, 1997.

PLANIOL, MARCEL, RIPERT, GEORGES.

- Derecho Civil. Colección Clásicos del Derecho. Ed. Pedagógica Iberoamericana. México, 1996.

POTHIER, R. J.

- Tratado de las Obligaciones. Ed. Heliasta S.R.L. Argentina, 1987.

- Tratado del Contrato de Venta. Traduc. Por D. Manuel Deó. T.V. Ed. Librería de Juan LLordachs. Barcelona 1880.

QUINTANILLA GARCÍA, MIGUEL ÁNGEL.

- Derecho de las Obligaciones. Ed. Enep Acatlan. México, 1979.

RICO ÁLVAREZ, FAUSTO, GARZA BANDALA, PATRICIO.

-Teoría General de las Obligaciones. 3ª Edic. Ed. Porrúa. México, 2007.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.

- Compendio de Derecho Civil. T. III. Teoría de las obligaciones. Ed. Porrúa. México, 1974.

- Derecho Civil Mexicano. T. V. Obligaciones. Vol. I. Edic. IV. Ed. Porrúa. México, 1981.

RUIZ SERRAMALERA, RICARDO.

-Derecho Civil. Derecho de las obligaciones. Los contratos y los actos ilícitos. Ed. Universidad Complutense. Madrid, 1982.

SANROMÁN ARANDA, ROBERTO.

- Derecho de las Obligaciones. Edic. 3ª. Ed. McGraw Hill. México, 2006.

TAPIA RAMÍREZ, JAVIER.

- Derecho de las Obligaciones. Ed. Porrúa. México, 2005.

TREVIÑO GARCÍA, RICARDO.

- Teoría General de las Obligaciones. Ed. McGraw Hill. México, 2007.

ZAMORA Y VALENCIA, MIGUEL ÁNGEL.

- Contratos Civiles. 11ª Edic. Ed. Porrúa. México, 2007.

## ENCICLOPEDIAS Y DICCIONARIOS JURÍDICOS

CABANELLAS, GUILLERMO.

- Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. T.VI. P-Q. 20ª Edic. Ed. Heliasta. Argentina, 1981.
- Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. T.V. P-R. 14ª Edic. Ed. Heliasta. Argentina, 1979.

PINA VARA, RAFAEL, DE.

- Diccionario de Derecho. 36ª Edic. Ed. Porrúa. México, 2007.

ENCICLOPEDIA JURÍDICA LATINOAMERICANA

- T. V. E-G. Ed. UNAM Rubinzal- Culzoni. Argentina, 2007.
- T. VIII. O-Q. Ed. UNAM Rubinzal- Culzoni. Argentina, 2007.

ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA

- T.XXI. Opci-Peni. Ed. Driskill. Buenos Aires, 1990.
- T.XXIV. Real-Retr. Ed. Driskill. Buenos Aires, 1990.

### Legislación consultada:

Agenda Civil del D.F. Edic. 18ª. Ed. ISEF. México, 2009.

Code Civil Des Francais. Ed. Dalloz. Francia, 2004.

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California. Tip. J.M. Aguilar Ortiz. 1ª de Santo Domingo Núm. 5. Felipe B. Berriozabal. 1870.

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California. Reformado en virtud de la autorización concedida al Ejecutivo por decreto de 14 de Diciembre de 1883. Edic. Oficial. Tip. Y Lit. La Europea. México, 1906.



Código Civil Francés. Edic. Bilingüe. Ed. Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A. Madrid, 2005.

Código Civil para el Distrito y Territorios Federales. En materia común, y para toda la república en materia federal. Talleres Gráficos de la Nación. México, D.F., 1928.

### Revistas consultadas

El Mundo del Abogado. Año 11, núm. 110. México, Junio 2008.

### Páginas de Internet

<http://www2.scjn.gob.mx/ius2006/UnaTesisInkTmp.asp?nlus=914382&cPalPrm=PACTO,COMISORIO,&cFrPrm=>

15/04/09