



201
759
Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

**LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO CIVIL
Y EN LA LEY FEDERAL DE PROTECCION
AL CONSUMIDOR**



FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES

T E S I S
QUE PARA OPTAR AL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA EL PASANTE
FELIX JULIO TENA BETANCOURT



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 está 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.

I N D I C E

	Pág.
PROLOGO	XVII
INTRODUCCION	XXI

TITULO PRIMERO

ANTECEDENTES, GENESIS, EVALUACION E INTEGRACION
DE LA COMPRAVENTA AL TRAVES DEL DERECHO ROMANO.

CAPITULO UNICO.- EL DERECHO ROMANO; LA COMPRA-
VENTA EN EL CORPUS IURIS
CIVILE.

A)	GENERALIDADES Y UBICACION	3
B)	ORIGEN Y EVOLUCION	11
C)	DEFINICION Y OBJETO	17
D)	ACERCA DE LA COSA VENDIDA Y DEL PRECIO	23
E)	DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR	30
F)	PACTOS ENTRE COMPRADOR Y VENDEDOR	46

TITULO SEGUNDO

PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO CIVIL, EN LEGISLACIONES EXTRANJERAS (DERECHO COMPARADO).

CAPITULO I.-	LA COMPRAVENTA EN LA DOCTRINA Y EL DERECHO CIVIL FRANCES.	
A)	DEFINICION, OBJETO Y CARAC- TERISTICAS GENERALES	52
B)	DE LA COSA VENDIDA Y DEL PRECIO	56
C)	DEL VENDEDOR	60
D)	DEL COMPRADOR	67
E)	ALGUNAS MODALIDADES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA	72

CAPITULO II.-	LA COMPRAVENTA EN LA DOCTRINA Y EL DERECHO CIVIL ESPAÑOL.	
A)	CONCEPTO, OBJETO Y CARAC- TERES GENERALES	78

B)	LOS ELEMENTOS DE CONSTI- TUCION PERSONALES	82
C)	LOS ELEMENTOS DE CONSTI- TUCION REALES	84
D)	LOS ELEMENTOS DE CONSTI- TUCION FORMALES	93
E)	DEL VENDEDOR	96
F)	DEL COMPRADOR	117
G)	COMPRAVENTAS ESPECIALES	125

CAPITULO III.-

LA COMPRAVENTA EN LA DOCTRINA Y EL DERECHO CIVIL ARGENTINO.

A)	DEFINICION, OBJETO Y CARAC- TERES GENERALES	128
B)	ELEMENTOS ESPECIALES Y GENERALES	133
C)	DE LA COSA VENDIDA	141
D)	DEL PRECIO	151
E)	CAPACIDAD PARA COMPRAR Y VENDER	159

F)	DEL VENDEDOR	166
G)	DEL COMPRADOR	196
H)	CLAUSULAS ESPECIALES EN LA COMPRAVENTA	210

CAPITULO IV.-

LA COMPRAVENTA EN LA DOCTRINA Y EL DERECHO CIVIL ITALIANO.

A)	CONCEPTO ECONOMICO, OBJETO, REQUISITOS, CARACTERISTICAS Y CAUSA. DISTRIBUCION DE LAS REGLAS LEGISLATIVAS	222
B)	DE LA COSA Y EL PRECIO	244
C)	DEL VENDEDOR Y EL COMPRADOR	254
D)	TIPOS Y CLAUSULAS ESPECIALES	270

TITULO TERCERO

ANTECEDENTES Y ANALISIS DE LA COMPRAVENTA AL TRAVES DE LAS CODIFICACIONES CIVILES MEXICANAS DEROGADAS.

CAPITULO UNICO. - LA COMPRAVENTA EN LOS CODIGOS
CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL
Y TERRITORIO DE LA BAJA CALI-
FORNIA DE 1870 Y 1884.

A)	ORIGENES HISTORICOS GENERALES	281
B)	DISTRIBUCION DE LAS NORMAS LEGISLATIVAS	285
C)	ANTECEDENTES, GENESIS, DEFINICION, OBJETO Y GENERALIDADES	289
D)	DE LOS DIVERSOS ELEMENTOS	294
E)	DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR	344
F)	DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR	399
G)	DE LA RETROVENTA	417
H)	DE LA FORMA DEL CONTRATO	439
I)	DE LAS VENTAS JUDICIALES	443

TITULO CUARTO

CONSIDERACIONES DE LA COMPRAVENTA EN EL DERECHO CIVIL MEXICANO VIGENTE.

CAPITULO I.	CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y - TERRITORIOS FEDERALES EN MATERIA- COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL DE 1928.....	463
CAPITULO II.	EXPOSICION DE MOTIVOS Y REVISIO-- NES DEL PROYECTO DE CODIGO CIVIL- PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS -- FEDERALES EN MATERIA COMUN, Y PA- RA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA - FEDERAL.	
A)	PREAMBULO	469
B)	EXPOSICION DE MOTIVOS, EN - GENERAL, Y EN PARTICULAR -- REFERENTE A LA COMPRAVENTA.	471
C)	REVISIONES DEL PROYECTO DE- CODIGO CIVIL: GENERALIDADES Y PARTICULARIDADES EN MATERIA DE COMPRAVENTA.	502

CAPITULO III.-	ANALISIS COMPARATIVO DEL CODIGO CIVIL MEXICANO DE 1928, CON LOS CODIGOS CIVILES DE 1870 Y 1884, EN MATERIA DE COMPRAVENTA	527
	TABLA DE CONCORDANCIAS Y DIVERGENCIAS DE LOS CODIGOS CIVILES MEXICANOS EN RELACION CON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA	531
CAPITULO IV.-	LA COMPRAVENTA CIVIL EN LA DOCTRINA Y EL DERECHO POSITIVO MEXICANOS.	
	A) ANTECEDENTES Y FUNCION JURIDICA-ECONOMICA	565
	B) DEFINICION Y EVOLUCION	572
	C) CLASIFICACION Y ESPECIES	594
	D) REQUISITOS DE EXISTENCIA Y CONDICIONES DE VALIDEZ	616
	E) OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA	688
	F) MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA ...	708

TITULO QUINTO

PREVENCIONES EN LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL
CONSUMIDOR RESPECTO DE LA COMPRAVENTA.

CAPITULO UNICO.- NORMATIVIDAD CONSIGNADA PARA PRO-
MOVER Y SALVAGUARDAR INTERESES Y
DERECHOS DEL COMPRADOR.

A)	ANTECEDENTES. CORRIENTE INTERNACIONAL	727
B)	DISPOSITIVOS JURIDICOS A FAVOR DEL COMPRADOR- CONSUMIDOR	736
C)	TRASCENDENCIA DE LAS REFORMAS Y ADICIONES	750
CONCLUSIONES		768
BIBLIOGRAFIA		773

P R O L O G O

Constituye gran satisfacción para el Expositor de este trabajo, presentarlo para Tesis Profesional y tratar en él el Tema de la Compraventa. Esta, por su complejidad y amplitud, parece imposible de ser estudiada exhaustivamente. Sin embargo, el autor de este trabajo se impuso la tarea de explorar su contenido lo mas posible.

La materia tratada es desde otro ángulo sumamente interesante, pero, como se dice antes, difícil de considerar en toda su extensión. La realización de su temática significó para su autor un esfuerzo extremo, que vió compensado por el mucho -- conocimiento obtenido, provocando en él una mayor vocación al -- estudio del derecho, el que, sin lugar a dudas, revertirá en beneficio en su vida profesional. También acasionó que para él se haya reafirmado su panorámica jurídica, orientando sus inquietudes hacia la investigación científica del derecho como orden de relaciones lícitas en la vida del hombre.

El Derecho Civil, podemos decir, surge como una -- regulación de las relaciones entre los individuos al conceder a éstos, la categoría de personas y entes de derechos y obligaciones.

Las fuentes observadas para la generación de este estudio de la compraventa, en el Derecho Civil y en la Ley Federal de Protección al Consumidor, consistieron en recopilar las consideraciones y teorías jurídicas existentes respecto de este tema, con el fin de esclarecer su concepción en la Doctrina y en las Legislaciones vigentes, así como sus relaciones con otras -- ramas del derecho, a fin de determinar y apoyar las resoluciones tomadas para los diferentes problemas de la vida cotidiana, que se plantean con motivo de la compraventa, pretendiendo en lo posible, detallar sus principales y diferentes características, -- concluyendo el tema con las apreciaciones u opiniones personales del Expositor.

Estudiamos en el Primer Título el nacimiento y la formación de la compraventa en el Derecho Romano, como institución jurídica de derecho civil más acabada en el mundo occidental.

Realizamos un análisis comparativo, dentro del --- Segundo Título, de los principios característicos de la compraventa, considerando los planteados por los más destacados tratadistas de la Doctrina, específicamente a los más sobresalientes doctrinólogos franceses, españoles, argentinos e italianos y --- prestando especial interés, a las teorías en las que nuestro ---

derecho tiene sus antecedentes, principalmente en sus fuentes -- francesas y españolas. Además, se plantean las divergencias --- originadas por las ideas de estos doctrinarios, definiendo conceptos.

De una manera casi exhaustiva, se han tratado de - agotar en el Tercer Título, los dispositivos jurídicos previstos para la compraventa, en los anteriores cuerpos de leyes de México, refiriéndonos a su evolución y contenido, para desmembrar el criterio seguido por los Legisladores en las codificaciones civiles de 1870 y 1884.

En el Título Cuarto, desarrollado lo anterior, --- terminamos con el estudio del Código Civil que nos rige a la --- fecha, exponiendo las razones y las causas que lo enriquecieron hasta hacerlo florecer durante su evolución en el sistema jurídico mexicano. Se ha desglosado también, el articulado relativo a la compraventa, para conocer las diferencias y semejanzas ---- resultantes de su confrontación con el prescrito en las leyes -- que le precedieron. Y por último, se analizó la Doctrina y el - Derecho Positivo de la materia para captar su concepción dentro del derecho consuetudinario nacional.

Se trató en el Quinto Título, la materia de compraventa civil, y su relación con la Ley Federal de Protección al Consumidor en vigor, esclareciendo el contenido y competencia de esta última, así como las relaciones con otros ordenamientos legales, tendientes a asegurar en los derechos derivados de la compraventa, al comprador en el negocio jurídico.

Para finalizar en el trabajo recepcional, se expresaron las conclusiones del autor, obtenidas como efecto del estudio efectuado a través del desarrollo del tema; contemplándose las diferentes soluciones planteadas en el mismo.

Cabe hacer especial mención, que el epílogo fue técnicamente sancionado y aprobado por uno de los Jurisconsultos más prestigiados y destacados, tanto en la Facultad de Derecho de esta máxima casa de estudios, como en el País, el Maestro y Doctor Don Raúl Ortiz Urquidí, al que el Exponente debe el aliento hacia al espíritu en el Derecho. Por ello y por otras virtudes sobresalientes de él, con respeto, mi agradecimiento.

Félix J. Tena Betancour

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

La evolución natural de la humanidad en sus inicios, fue iluminada por Dios cuando dotó al hombre de inteligencia, la cual se desarrolló con el tiempo, haciéndolo consciente. Por un instinto de vida y para su protección y sobrevivencias, los hombres se unieron en grupos, originando así las primeras sociedades humanas y las familias, relaciones sociales propias de las pequeñas comunidades primitivas.

El aprovechamiento de cosas colectadas por el hombre de la naturaleza, hizo que éste realizara la manufactura de utensilios para supervivencia y defensa, propiciando el intercambio de cosas, de acuerdo a sus necesidades elementales y conforme a sus apreciaciones valorativas personales.

Las necesidades primarias de los individuos en las colectividades, que con el paso de los años se volvieron más complejas, y el desarrollo de su consciencia, por medio del raciocinio, hicieron indispensable que el canje de objetos personales entre ellos, se hiciera por los valores que éstos les atribuían. Esto dió lugar al nacimiento del trueque, como

primer medio de intercambio de bienes, el que posteriormente se extendió, haciéndose común entre los individuos de las colectividades.

Lo complejo de las necesidades y de las relaciones de los individuos en las sociedades primitivas, hizo imprescindible su organización, reconociéndose a los integrantes de los núcleos de población, por el uso y la costumbre, como entes sujetos a derechos y obligaciones, lográndose así constituir una convivencia humana más armoniosa, determinada por normas de observancia general, a veces sanitarias, otras familiares, etc., comenzando por reglas de tipo verbal y posteriormente por medio de signos o símbolos interpretativos.

Cuando el intercambio de cosas se fue ampliando en su cantidad o volumen, el hombre ideó un medio común para facilitar éste, tomando en cuenta principios de justicia y equidad en el mismo, dando lugar al invento de la moneda, a la cual se le dió un valor relativo, a veces, con respecto a su peso y tipo de metal, facilitando la implantación de las bases de la permuta. Sin embargo en otras sociedades primitivas el trueque o la permuta fueron sustituidas por el empleo de unidades de cambio, tales como en el antiguo México, granos de cacao, plumas, vasi-

jas llenas de oro, etc..

Con el invento de la escritura el hombre abrió --- brecha en el cultivo de la sabiduría atribuida a los ancianos, - al plasmar estas experiencias de la vida y lo que entendían de - ella. En esa virtud, tuvo su génesis el estatuto, que dispo--- niendo reglas de conducta, limitaba la libre voluntad de los individuos, a fin de evitar abusos o crímenes presentados por sus diferencias sociales, cuando la sociedad se organizó de tal forma, se constituyó en esas sociedades el poder político regulador.

La economía creciente de las primeras poblaciones por la producción de sus alimentos, la tornó autosuficiente, --- creándole a veces excesos y en otras, necesidades. Al surgir la producción de las mercancías nacieron los pactos, los cuales se reglamentaron en forma general, dando por resultado los contratos, como fuente de obligaciones, y ésto se tradujo en el origen de la conocida compraventa legal.

Con el transcurso de los años, se fue haciendo más compleja y extensa la compra y venta de cosas, por ser el medio ideal de satisfacer las necesidades de las personas. Día a día se impulsa su perfeccionamiento y amplitud de modalidades dentro

del primitivo derecho, relacionándose más estrechamente con otros principios establecidos por la ley.

En el mundo contemporáneo, se contempla a todos los niveles, el deseo o necesidad de comprar y vender, y su concepto es conocido por casi todos los individuos. Comúnmente, se entiende por venta, el cambio de una cosa por dinero y por compra, el cambio de dinero por una cosa. Se considera, que toda venta involucra una compra y toda compra entraña una venta, por lo que a la operación en conjunto se le denomina compraventa.

Los estudiosos de esta materia, tratadistas y doctrinarios, tanto nacionales como extranjeros, coinciden indudablemente, que este negocio jurídico es el de mayor importancia y frecuencia entre todos los actos jurídicos del hombre, así como que también, constituye la fuente más copiosa de obligaciones.

El contrato de compraventa, nombre con el que es conocido este negocio jurídico en la Doctrina, la Jurisprudencia y el Derecho Positivo, tiene relevante importancia dentro de los de su clase, en primer lugar, porque se trata del contrato tipo de los traslativos de dominio y, además, porque implica la principal forma moderna de adquisición y circulación de la riqueza.

La compraventa es el contrato más usual y numeroso, ya que según las estadísticas, aproximadamente el setenta por ciento de los actos de la vida de un hombre, implican comprar o vender; porque todo el mundo compra, más no todos venden. La magnitud de la relevancia del contrato de compraventa, ha hecho que en la actualidad, se encuentre consagrada en todas las legislaciones de los diferentes estados.

T I T U L O P R I M E R O

ANTECEDENTES, GENESIS, EVALUACION E INTEGRACION

DE LA COMPRAVENTA AL TRAVES DEL

DERECHO ROMANO.

CAPITULO UNICO

EL DERECHO ROMANO; LA COMPRAVENTA

EN EL CORPUS IURIS CIVILE

A) GENERALIDADES Y UBICACION

El antiguo Derecho Romano considera dentro de las fuentes de las obligaciones, a los contratos, los cuales a su vez se dividen en innominados y nominados, siendo estos últimos de -- cuatro clases, a saber: verbis, litteris, re y consensu.

En este sentido el maestro Margadant, se refiere -- diciendo que "respecto de los contratos señalaremos las siguientes categorías:

- a) Contratos nominados.- Reconocidos por el Ius Civile de la última época Republicana, que -- debemos distinguir de los innominados, añadidos posteriormente.

En el grupo de estos contratos encontramos, según -- su manera de perfeccionarse, cuatro clases:

- 1.- Contratos verbis.- Que se perfeccionaban pronunciando frases consagradas por la tradición, a veces relacionadas con la religión o la magia. El ejemplo más corriente era la --

- stipulatio, que se perfeccionaba mediante el intercambio de una pregunta y una contesta---ción, utilizándose en ambas el mismo verbo.
- 2.- Contratos litteris.- Que se perfeccionaban, en algunos casos determinados, con el uso de la escritura.
- 3.- Contratos reales.- Que se perfeccionaban mediante el consentimiento, unido a la entrega de un objeto. Este grupo comprendía un contrato stricti iuris (el mútuo, préstamo de consumo) y tres contratos de buena fe (el préstamo de uso o comodato, la prenda -o sea pignus- y el depósito).
- 4.- Contratos consensuales.- Que fueron una gran victoria en la lucha contra el formalismo del Derecho antiguo. Se perfeccionaban por el simple consentimiento de las partes. En los dos contratos de este grupo, lo esencial era el objeto mismo (contratos intuitu rei: compraventa y arrendamiento); en los otros dos, se trataba mas bien de las calidades individuales de la parte contraria (contratos intuitu personae: sociedad y mandato).

Esta cuádruple división de los contratos nominados la encontramos ya en las Instituciones de Gayo: aut enim re contrahitur obligatio, aut verbis, aut litteris, aut consensu (las obligaciones son contraídas mediante la entrega del objeto, mediante ciertas fórmulas verbales, en forma escrita o mediante el simple consentimiento).

b) Además de estos contratos nominados, existía una familia de contratos innominados, la cual se componía igualmente de cuatro grupos, que son:

- 1) Do ut des (doy para que des; ejemplo típico: la permuta).
- 2) Facio ut facias (doy para que hagas; ejemplo: indemnización en especie por un servicio prestado).
- 3) Facio ut des (hago para que des).
- 4) Facio ut facias (intercambio de servicios)" (1).

(1) MARGADANT S., Guillermo Floris. El Derecho Privado Romano. Editorial Esfinge. Quinta Edición. México. 1974. ----- Págs. 380 y 382.

Por su parte, el tratadista Iglesias expresa que, los contratos -consensu- o consensuales "son aquellos para cuya validez no se requiere ni la observancia de una forma ni la --- datio rei, sino únicamente el consentimiento de las partes, --- tanto presentes, como ausentes, y ya lo manifiesten de modo expreso o tácito, de palabra, per epistulam o per nuntium.

Compraventa, arrendamiento, sociedad y mandato -- integran la categoría de los contratos consensuales, dominados por el principio de la buena fe, libres de embarazos formales y accesibles a los extranjeros. Nacidos dentro de la corriente - del Ius Gentium, en la hora de la expansión romana, responden a las nuevas necesidades del comercio mundial" (2).

En el criterio de que sin formalidad alguna, ni - aún la entrega de la cosa, y que el simple consentimiento o --- acuerdo de las partes contratantes perfeccionan los contratos - consensuales, coinciden los criterios jurídicos manifestados -- anteriormente. Por lo que toca al estudioso Eugène Petit, sostiene, que "los contratos consensuales se forman por el sólo -- acuerdo de las partes. Sólo consensu. Hay cuatro: la venta, el

(2)

IGLESIAS, Juan. Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado. Editorial Ariel. Sexta Edición. Barce---lona-Caracas-México. 1972. Pág. 415.

arrendamiento, la sociedad y el mandato.. Estos contratos se derivan del derecho de gentes; constituyen operaciones de tan uso-frecuente y de tan grande utilidad práctica, que se les encuentra en todas las legislaciones. Así que el Derecho Civil no exige para su perfección ninguna solemnidad de palabra ni de escritura. El consentimiento puede, pues manifestarse de cualquier manera, con tal que sea cierto.

Resulta de ésto que los contratos consensuales pueden formarse entre ausentes. Las partes dan a conocer su voluntad por carta o por un mensajero, que no es considerado un mandatario encargado de realizar el contrato por otro, sino como simple instrumento, un medio materia de transmitir el consentimiento.

La venta, el arrendamiento y la sociedad son contratos sinalagmáticos perfectos: desde que se forman, engendran entre las partes obligaciones recíprocas" (3).

El destacado jurista Sohm, manifiesta por su parte, que "existen casos en que, por excepción, el Derecho Civil-

(3) PETIT, Eugène. Tratado Elemental de Derecho Romano. Traducido de la Novena Edición Francesa y aumentado con notas originales, muy ampliadas en la presente Edición, por D. José Ferrández González. Editorial Editora Nacional. México. 1978. 388.

reviste de fuerza obligatoria y sanciona mediante acciones el --- simple consentimiento, sin sujeción a forma ni requisito alguno: consensu contrahitur, dicen las fuentes. Surgen así los cuatro - contratos consensuales del Derecho Romano" (4).

De lo anterior se desprende, que dentro de las ---- fuentes de las obligaciones del Derecho Romano clásico, se en---- encuentran los contratos, mismos que a su vez se dividen en innominados y nominados, comprendiendo estos últimos, entre otros, a -- los consensu o consensuales. En los contratos consensuales se -- encuentra, aparte de los demás. la compraventa; que es el tema -- que modestamente exponemos.

Los romanos señalan en su Corpus Iuris Civile, que los contratos consensuales se perfeccionan por el simple consen-- timiento de las partes y para su validez no hay necesidad del --- cumplimiento de la forma, ni de la datio rei -entrega de la cosa- porque el sólo consensu contrahitur obligatio, -el sólo consen-- timiento contrae obligaciones-, y además se pueden celebrar entre - presentes y ausentes. ya sea que dicho consentimiento se mani---- fieste de modo expreso o tácito.

(4) SOHM, Rodolfo. Instituciones de Derecho Privado Romano. - Traducción de Wenceslao Roses. Editorial Editora Nacio--- nal. Segunda Edición. México. 1975. Págs. 234 y 235.

Por otra parte, el consentimiento "es el acuerdo de dos o varias personas que se entienden para producir un efecto -- jurídico determinado; es este acuerdo el que forma la convención base de todo contrato.

Para que haya contrato es preciso que haya acuerdo, que el consentimiento emane" (5).

Así es que, en la constante evolución del Derecho Romano, éste "se vió precisado a tutelar, mediante acciones especiales, ciertas convenciones que no representaban las modalidades de aquellas que se formalizaban por la palabra, por la escritura o por la entrega de la cosa, dando cabida a contratos que no requerían solemnidades para su celebración, pues basta el simple -- acuerdo de las partes para que quedaran perfeccionados, admitiéndose que la voluntad pudiera ser también expresada entre ausentes, por medio de carta y aún valiéndose de un intermediario.

Cuando la Legislación Romana hizo de la voluntad el elemento característico y fundamental de los contratos, surgieron cuatro figuras clásicas de convenciones consensuales, que --- fueron la compraventa (emptio venditio), la locación o -----

(5) PETIT, Eugène. Ob. Cit.. Pág. 325.

arrendamiento (locatio conductio), la sociedad (societas) y el --
mandato (mandatum)" (6) -

(6) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. ---
Derecho Romano. Volumen II. Editorial Tipográfica Editora
Nacional. Segunda Edición. Buenos Aires. 1966. Págs. 297
y 298.

B) ORIGEN Y EVOLUCION

Conforme al Derecho primitivo. la manera más remota que se conoce para realizar operaciones que tengan por objeto el transmitir un bien o una cosa a otra persona a cambio de una contraprestación, es el acto denominado -trueque o permuta-, el cual permite intercambiarse lo que les es necesario de otro dando a -- cambio lo que les sobra o les es inútil (7). "Porque antiguamente no existía el dinero, ni se denominaba a una cosa mercancía -- y a la otra precio" (8).

Sin embargo "se duda si hoy puede darse una venta -- sin monedas, como cuando doy una toga para recibir una túnica. -- Sabino y Casio opinan que hay una compraventa en este caso; Nerva y Próculo lo consideran permuta y no compra. Sabino se sirve -- del testimonio de Homero que habla de la compra de vino por el --

-
- (7) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. --- Ob. Cit.. Pág. 299.
- (8) EL DIGESTO DE JUSTINIANO. Tomo I. Traducción a la Versión Castellana por A. D'ors, F. Hernández-Tejero, P. Fuente--seca, M. García-Garrido y J. Burilo. Editorial Aranzadi. Pamplona. 1968. D.18.1.1.1.. Pág. 657.

ejército griego a cambio de bronce, hierro y hombres, en aquellos conocidos versos (Iliada 7, 472) (en griego):

**El cabelludo Aqueo compra allí vino:
unos por bronce o por brillante hierro,
otros por cueros o por bueyes mismos,
otros, en fin, dieron en cambio sus
siervos. **

Pero estos versos parecen referirse a una permuta y no a una compra" (9).

"Pero es más verdadera la opinión de Nerva y Próculo, porque, así como una cosa es vender y otra comprar, uno es el comprador y el otro el vendedor, así también, una cosa es el precio y la otra la mercancía. Y en la permuta no puede distinguirse cuál es el comprador y cuál el vendedor" (10).

Como dicha forma de intercambio no satisface plenamente las necesidades de los individuos de la época antigua, porque ofrece "inconvenientes de diversa índole y ello dió lugar a que se buscara un elemento común de cambio se facilitara la operación, encontrándolo en los metales preciosos, que se entregaban

(9) EL DIGESTO DE JUSTINIANO. Ob. Cit.. Pág. 657.

(10) Ibid. Pág. 657.

pesados, contados o medidos y que vinieron a reemplazar el trueque de cosa a cosa. El cambio de cosas por metales todavía presentaba inconvenientes que dificultaban las transacciones y el tráfico jurídico, exigía medios más prácticos para la concertación de los negocios entre particulares, circunstancias que contribuyeron a la aparición de la moneda, pieza de valor determinado y fijo que al ser acuñado por el Estado contaba con una perfecta garantía como elemento de cambio. Con la moneda se reemplaza el primitivo convenio de trueque por el contrato consensual de compraventa" (11).

Antes de que se le reconociera como un contrato consensual o consensu, éste "debía servirse, en casos importantes, del rito de la mancipatio (con la desventaja de que ésta no permitía una venta a crédito). Por estipulaciones especiales podían añadirse cláusulas especiales a tal mancipatio" (12).

"Para la compraventa de objetos menos importantes (rec nec mancipi) la práctica se sirvió de una simple entrega a cambio de dinero) o la de una entrega del objeto en combinación con la stipulatio para establecer el deber del comprador, de pagar el precio en alguna fecha futura).

(11) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. -- Ob. Cit.. Pág. 299.

(12) MARGADANT S., Guillermo Floris. Ob. Cit.. Pág. 412.

Como antecedente de la clásica compraventa romana - encontramos también estipulaciones recíprocas: unas, para fijar - los principales deberes del comprador y otras, para fijar los deberes esenciales del vendedor. Esta práctica corresponde al típico espíritu del Derecho primitivo, con su señalada tendencia a construir una relación bilateral con dos relaciones unilaterales. De este modo, un contrato más tarde esencialmente bilateral y, -- por tanto, en la época clásica, *bonae fidei*, podía recibir en --- tiempos preclásicos un carácter *stricti iuris*" (13)-

Toda vez que en el primitivo Derecho romano, los -- negocios están rodeados de un "estricto formalismo que quitaba -- toda relevancia al mero acuerdo de voluntades, para realizar una venta era menester recurrir a los procedimientos solemnes de la - *mancipatio*, molde que servía para la celebración de los actos jurídicos *iuri civile*. El empleo de la *mancipatio* en los negocios de compraventa tenía la virtud de hacer que el comprador adquiriera de inmediato la propiedad del bien enajenado contra la entrega del precio al vendedor y que la venta se llevara a cabo sin modalidad alguna que sujetara el acto a término o condición. En esta etapa el contrato de compraventa no sería otra cosa que la -

(13) MARGADANT S., Guillermo Floris. Ob. Cit.. Pág. 412.

causa que daba lugar a la adquisición real de la propiedad y no una fuente creadora de obligaciones, porque por su naturaleza la venta producía efectos traslativos de dominio. La circunstancia de que los extranjeros no pudieran adquirir el dominium ex iure -- quiritium y que la emancipación se convirtiera en un negocio abstracto de carácter meramente simbólico (imaginaria venditio), --- unido al hecho de que la venta dejara de realizarse al contado, -- dió lugar a que el sólo acuerdo de voluntades de las partes tendiente a transmitir la posesión de una cosa por un precio convenido, surtiera los efectos de un verdadero contrato. Fué así que al finalizar el período republicano, en el que ya se manifestaba la preponderante influencia del ius gentium, se configuraba el -- contrato consensual de compraventa, como medio de obligaciones -- que el Derecho Civil tuteló otorgándosele dos acciones, la actio venditi acordada al vendedor y la actio empti concedida al comprador" (14).

Por último cabe señalar que "la compra es de derecho de gentes y por ello se realiza mediante el consentimiento --

(14) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. --- Ob. Cit.. Págs. 299 y 300.

y puede contratarse entre ausentes, por mensajero o por -----
carta" (15).

(15) EL DIGESTO DE JUSTINIANO. Ob. Cit..D.18.1.1.2.. Págs. 657 y 658.

C) DEFINICION Y OBJETO

En la época clásica, comenta el estudioso Petit, -- hay venta cuando dos personas convienen que una debe "procurar a la otra la libre posesión y disfrute completo y pacífico de una cosa determinada mediante el pago de un precio fijado en dinero. El que debe la cosa es el vendedor, a hecho una venditio. Tiene contra el comprador para forzarle a pagar el precio la acción --- venditi o ex venditio. El que debe el precio es el comprador: -- por su parte se llama emptio, tiene contra el vendedor, para --- obligarle a ejecutarlo, la acción empti o ex empto" (16).

Como los contratos consensuales crean obligaciones recíprocas para ambas partes contratantes, son bilaterales per---fectos y en consecuencia son de buena fe, al producir el deber de dare, facere vel praestare ex fide bona, según lo estipula el --- maestro Margadant (17).

Conforme a la posición anterior, en el sentido de -

(16) PETIT, Eugène. Ob. Cit.. Pág. 389.

(17) MARGADANT S., Guillermo Floris. Ob. Cit.. Pág. 401.

que produce para el vendedor el deber de daré, los estudiosos - Peña Guzmán y Arguello comentan que "en la compraventa romana - la prestación no consistía propiamente en una daré porque el -- vendedor no debía transmitir al comprador el dominio del bien - enajenado, sino que solamente quedaba obligado a transmitir la - posesión de la cosa, garantizando su público y pacífico goce - (ut rem emtori habere liceat), en tanto que el comprador tenía - la obligación de transmitir la propiedad del dinero que daba -- como precio" (18).

Por otra parte, el maestro Margadant al expresar su definición sostiene que el contrato de "compraventa (emptio-venditio) es un contrato bilateral, y por tanto, de buena fe. - Además, es un contrato consensual, ya que se perfecciona por el simple consentimiento de las partes. Se podría definir como el contrato por el cual una persona, vendedor, se obliga a trans-- ferir a otra, comprador, el poder que tiene sobre determinado - objeto, contra el pago de cierta cantidad de dinero" (19).

Otra definición más amplia es la que nos presentan los juristas Peña Guzmán y Arguello, al exponer que "la convención por la que una de las partes, el vendedor (venditor), --

-
- (18) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. Ob. Cit.. Pág. 300.
 (19) MARGADANT S., Guillermo Floris. Ob. Cit.. Pág. 401- y 402.

se obliga a dar a otra, el comprador (emptor), la posesión de -- una cosa garantizando su pacífico goce, con la obligación de éste último de transmitir la propiedad de una suma de dinero o precio (pretium), configuraba el contrato consensual de compraventa -- (emptio venditio)" (20).

Otro concepto que se agrega, es también la compraventa de derechos (v.gr., una herencia adquirida) o sea que no sólo hay venta de cosas corporales sino también de incorporales, en este sentido y conforme a otra definición, el tratadista Sohm dice que "la compraventa es el contrato por el cual una de las partes --vendedor- se obliga a entregar una cosa o un objeto cualquiera alienable, por ejemplo, un crédito, y la otra --comprador- a satisfacer a cambio de la cosa una suma de dinero, llamada --- precio" (21).

Conforme con los diferentes criterios jurídicos de los autores antes citados, se entiende que la compraventa (emptio venditio) en el Derecho Romano Clásico, establece que es un contrato consensu o consensual, ya que sin formalidades de ninguna clase ni aún requiriendo la presencia de los contratantes,-

(20) PERA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. --- Ob. Cit.. Pág. 299.

(21) SOHM, Rodolfo. Ob. Cit.. Pág. 235.

ni la entrega de la cosa, sino que por el sólo acuerdo de las partes se produce su perfeccionamiento, dada su buena fe. Es también bilateral ya que crea obligaciones recíprocas para ambas partes.

En este sentido el vendedor (venditio) se obliga solamente a transmitir al comprador (emptor) la sola posesión de una cosa o un derecho, con la garantía de su público y pacífico goce (habere licere), y el comprador se obliga, a su vez, a entregar al vendedor la propiedad de una cantidad cierta de dinero que es llamada precio (pretium).

Cabe mencionar que en este tipo de contratos del Derecho clásico, nunca se transmite la propiedad de la cosa sino que solamente la posesión, según se establece en el Derecho Justiniano al señalar en el Digesto que: *venditoren hactenus teneri, ut rem emptori habere liceat, non ut eius faciat* -el vendedor- queda obligado a procurar que el comprador pueda tener la cosa en su poder pero no necesariamente que sea el propietario. (22).

La razón del " por qué consistía la obligación de

(22)

EL DIGESTO DE JUSTINIANO. Ob. Cit. D.19.1.30.1.
Pág. 705.

entregar la cosa vendida, dada la imposibilidad que los extranjeros adquirieran y transfirieran el dominio quirritario" (23).

Ahora bien, "son elementos objetivos de la venta -- la cosa y el precio" (24) solamente, ya que si en eso están de -- acuerdo los contratantes, la venta empieza a surtir sus efec-----tos (25).

Al respecto es usual que "ningún escrito se exige -- para la formación del contrato" (26) de compraventa, pero Justiniano lo modifica en la Constitución del año 528, al establecer -- que cuando las partes convienen hacerlo constar por escrito, incluyen "una doble innovación:

- a) La venta no es perfecta hasta que el escrito ha sido redactado y revestido de la suscripción de los contratantes, hasta entonces no -- están ligados; cada uno puede apartarse impunemente del convenio.

-
- (23) ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Tomo III. Editorial Bibliográfica Argentina. Buenos Aires. Argentina. 1967. ----- Pág. 511.
 - (24) ARANGIO-RUIZ, Vicencio. Instituciones de Derecho Romano. Traducción de la Décima Edición Italiana por José M. Ca- 1973. Pág. 376. Editorial Ediciones Depalma. Buenos Aires.
 - (25) PETIT, Eugène. Ob. Cit.. Pág. 389.
 - (26) Ibid. Pág. 389.

- b) Sin embargo, si se han dado arras (27), que - esta entrega se haya o no hecho constar por - escrito, ya que no puede impunemente cada --- parte quedar libre de retractarse de su con-- sentimiento. El que las ha dado sólo puede - retirarse perdiéndolas; y él que las ha reci- bido, devolviendo el duplo" (28).

-
- (27) NOTA: Así se conoce a una suma de dinero o un objeto -- precioso, puede ser un anillo, que una de las --- partes, por lo general, el comprador entrega al - vendedor como prueba de su acuerdo.
- (28) PETIT, Eugéne. Ob. Cit.. Pág. 389.

D) ACERCA DE LA COSA VENDIDA Y DEL PRECIO.

Para que la compraventa sea perfecta, según el --- Derecho Justiniano, se requiere la presencia de los elementos -- generales de los contratos, como es el consentimiento y la capacidad, y de los elementos especiales, propios de esta convención, como los referidos al objeto o cosa vendida y al precio que se -- debe pagar por dicha cosa (29).

Tocante a las cosas en venta por los romanos, éstas pueden ser cosas corporales o incorporeales, ya sean presentes o - futuras. Por lo que se refiere a las cosas corporales (30) "es - dable determinarle según su propia individualidad, o bien por su pertenencia a un genus. Verdad es todavía que de la compraventa de cosas genéricas no ofrecen las fuentes ningún ejemplo claro, - y aunque por parte alguna aparece excluida, cabe pensar que re- - pugnaba a la mentalidad de los romanos, y que en el comercio al -

(29) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. --- Ob. Cit.. Pág. 301.
 (30) IGLESIAS, Juan. Ob. Cit.. Pág. 416.

por mayor, cuando menos, debía recurrirse a la stipulatio" (31).

Es así como todas las cosas que pueden entrar en -- el comercio o al patrimonio del particular, son objeto de venta -- y por eso se pueden vender las cosas corporales e incorporeales, -- como una servidumbre, un crédito o una herencia (32), excepto --- si la herencia es de persona viva o inexistente (33).

Se entiende que si una cosa (res merx) está en el -- comercio (in commercium es porque es susceptible de apreciación -- económica y su enajenación no está expresamente prohibida por la ley. La mayor parte de las transacciones jurídicas en cuanto a -- las cosas corporales, eran respecto a bienes muebles o inmue- ---- bles (34).

La Legislación Romana establece "normas relativas -- a la compra de cosa propia, a la venta de cosa ajena y a la venta de cosa futura" (35).

(31) IGLESIAS, Juan. Ob. Cit.. Pág. 416.

(32) PETIT, Eugène. Ob. Cit.. Págs. 389 y 390.

(33) EL DIGESTO DE JUSTINIANO. Ob. Cit.. D.18.4.1. Pág.677.

(34) PENA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. --- Ob. Cit.. Pág. 302.

(35) Ibid. Pág. 303.

La compra de cosa propia no es admitida, aun cuando se ignore tal circunstancia, salvo que el negocio se concertase - bajo la condicional de que esa cosa pueda dejar de pertenecer al-vendedor. La compra de la posesión o del usufructo que un tercero ejerce sobre la cosa propia, es válida (36).

En cuanto a la venta de cosa ajena es válida ya que "el vendedor está simplemente obligado ha hacer tener la cosa al-comprador, y nada se opone a que ésta obligación tenga por objeto la cosa ajena" (37) porque los derechos del propietario no son -- afectados, toda vez que sigue siendo dueño de reivindicar su cosa al comprador. Para el caso de evicción, el vendedor responde del saneamiento, y el comprador reclama por medio de la actio empti, - la cual es una indemnización equivalente al valor del objeto en - el momento que hubo evicción. La responsabilidad del vendedor -- se refuerza con una stipulatio duplae, que consiste en que se pague el doble del precio de la cosa vendida.

Y así también, para que el vendedor responda del - saneamiento, es necesario que el comprador, en caso de ser - - --

-
- (36) PERA GUZMAN, Luis Alberto y ARGUELLO, Luis Rodolfo.
Ob. Cit.. Pág. 303.
(37) PETIT, Eugène. Ob. Cit.. Pág. 390.
(38) MARGADANT S., Guillermo Floris. Ob. Cit.. Pág. 403.

demandado por el propietario de la cosa vendida, denunciara el -- juicio al vendedor (38).

Respecto a "las cosas futuras también podían ser -- objeto del contrato de compraventa, siendo menester distinguir -- la compra de una simple esperanza o emptio spei, de la compra de una cosa esperada, designada por los comentaristas con el nombre de emptio spei speratae" (39).

En el primer caso la compra que "sea bajo la condición de que la cosa llegue a existir, como ocurre, v.gr., cuando recae sobre la cosecha próxima de un viñedo -emptio rei speratae- sea incondicionalmente, de suerte que deba pagarse el precio aunque no sobrevenga la existencia de la cosa, cual sucede, por ---- ejemplo, cuando versa sobre la pesca que se recogerá echando la red -emptio spei-" (40).

Referente al "otro elemento propio de la compraventa es el precio (pretium) que debía consistir en una suma de dinero, ser cierto (certum) y verdadero (verum)" (41).

(38) MARGADANT S., Guillermo Floris. Ob. Cit.. Pág. 403.

(39) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. --- Ob. Cit.. Pág. 304.

(40) IGLESIAS, Juan. Ob. Cit.. Pág. 417.

(41) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. --- Ob. Cit.. Pág. 305.

El precio debe consistir en dinero necesariamente, en este sentido hay controversia entre los juristas romanos, --- pues los sabinianos sostienen que también puede privar en alguna otra cosa que no sea dinero, pero los proculeyanos sólo consideran venta el acuerdo de las partes que tenga por objeto la entrega o disposición de la cosa por un precio en dinero, diferenciándolo de esa forma del trueque, razón por la que Justiniano lo --- consagra así en el Digesto (42).

Así también el precio debe ser cierto o fijo, es --- decir, que sea determinado o determinable, al respecto el estudioso Petit dice, que cuando menos debe de ser susceptible de --- ser determinado, manifestando que "la venta es válida si es hecha por el dinero que el comprador tiene en su caja, pues es una cantidad cierta, aunque desconocida de las partes (Ulpiano L. --- 7.1.D., de contr. empt., XVIII, 1).

Es igualmente válida, según el parecer de Ofilio --- y Próculo, si los contratantes han remitido la determinación del precio al arbitrio de una persona designada; entonces es una --- venta condicional que produce efecto mas que si el tercero fija

(42) PENA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. --- Ob. Cit.. Pág. 305.

el precio. Esta solución ha sido confirmada por Justiniano" (43).

Ahora bien, si el tercero se niega o no puede estimar el precio, el acto no tiene efecto, porque no se cumple con la condición prevista.

Es nula la compraventa en donde el precio se deja supeditado a la voluntad exclusiva del vendedor o a la del comprador (44).

Conforme al "pensamiento clásico, el precio ha de ser verdadero y no simulado. En efecto, no hay venta, sino donación, cuando el vendedor se conviene con el comprador en que no le exigirá el precio" (45). "Esto, siendo entre extraños, porque entre marido y mujer la venta hecha con finalidad de donación, en precio más bajo, no tiene validez (Ulp. 7 disput)" (46).

Por otra parte, otro requisito que debe incluirse en el precio, además de los señalados, es "el de ser justo ---- (iustum), es decir que estuviera en relación con el valor de la cosa que se enajena. Este recaudo no fué expresamente exigido -

(43) PETIT, Eugène. Ob. Cit.. Pág. 391.

(44) PENA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. -- Ob. Cit.. Págs. 305 y 306.

(45) IGLESIAS, Juan. Ob. Cit.. Pág. 417.

(46) EL DIGESTO DE JUSTINIANO. Ob. Cit.. D.18.1.38. ----- Pág. 664.

por la Legislación Romana hasta que Justiniano acordó al vendedor el derecho de pedir la rescisión del contrato por causa de lesión cuando el precio hubiera sido inferior a la mitad (laesio ultradimidium)" (47).

Así lo sostiene, igualmente el maestro Margadant, al decir que el precio justo se le atribuye a Dioclesiano, por otorgar al vendedor, para el caso de la laesio enormis, la acción de rescisión, siempre y cuando el comprador no quiera completar el precio. El criterio de la Laesio enormis, es que la venta se haga por menos de la mitad del precio justo (48). En consecuencia, el comprador, sólo tiene facultad para elegir entre restituir la cosa o el pago de lo que falta.

-
- (47) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. -- Ob. Cit.. Pág. 306.
(48) MARGADANT S., Guillermo Floris. Ob. Cit.. Pág. 404.

E) DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR.

En la compraventa romana y por razón de las obligaciones, nacen dos acciones de buena fe: la actio venditi o ex-venditio a favor del vendedor y la actio empti o ex empto otorgada al comprador" (49).

Como la compraventa romana trata de un contrato de buena fe, las obligaciones de los contratantes se sujetan en gran parte a lo que los mismos libremente hayan convenido. No obstante la venta produce ciertos efectos específicos que nacen de la naturaleza misma de la indicada convención y que corren a cargo del vendedor o del comprador, por pertenecer dicho contrato a la categoría de los bilaterales perfectos.

La obligación del vendedor se descompone en "varios elementos". Para que procure al comprador el goce pacífico y duradero de la cosa, es necesario, en efecto:

- 1.- Que entregue la posesión;
- 2.- Que la garantice contra la evicción; es decir

(49) IGLESIAS, Juan. Ob. Cit.. Pág. 418.

que le defienda contra los ataques de los terceros y le indemnice en el caso en que la cosa le sea quitada legalmente;

- 3.- Que le garantice contra defectos ocultos de la cosa" (50).

Respecto de la primera obligación del vendedor, -- ésta consiste, en entregar al comprador la cosa objeto de la compraventa, para que éste adquiera en posesión la misma y así pueda gozarla completa y pacíficamente (51).

La transmisión de la posesión al comprador debe -- hacerse en el momento previsto en el contrato. Para la entrega de cosas específicas, deben hacerse en el lugar en donde se encuentren al momento de la celebración del contrato, salvo si hay pacto en contrario.

Parte de esta obligación del vendedor, es entregar el objeto o cosa con todos los incrementos y frutos obtenido -- desde el momento de la compraventa, como por ejemplo, las rentas, las cosechas (la mitad o la totalidad, según el caso), el tesoro encontrado, etc. (52).

(50) PETIT, Eugène. Ob. Cit.. Págs. 392 y 393.

(51) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. -- Ob. Cit.. Págs. 306 y 307.

(52) MARGADANT S., Guillermo Floris. Ob. Cit.. Pág. 405.

El maestro Margadant dice que el vendedor también debe "guardar la cosa en su poder desde el momento de la compra-venta hasta el de la entrega, respondiendo de la culpa leve y, a fortiori, de la grave y del dolo" (53), ya que "tiene que abstenerse de todo dolo, lo que es regla común a todos los contratos de buena fe" (54).

Por lo que, el vendedor no es libre de su obligación hasta la tradición, siendo responsable si la cosa parece o se deteriora por culpa suya, salvo si el objeto de la venta es un cuerpo cierto que pueda perecer por caso fortuito o fuerza -- mayor antes de la entrega (55).

Así también, el vendedor debe hacer la dación de la cosa entregando las mismas calidades prometidas al comprador. De esa forma, si se ha hecho la venta por una cosa determinada -- por su número, medida o peso, no debe más que la cantidad, la -- medida o el peso convenido, y sólo se puede admitir reclamo por cualquiera de las partes, si se ha entregado de más o de ---- menos (56).

(53) MARGADANT S., Guillermo Floris. Ob. Cit.. Pág. 405.

(54) PETIT, Eugène. Ob. Cit.. Pág. 391.

(55) Ibid. Pág. 393.

(56) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. -- Ob. Cit.. Pág. 309.

Por otra parte, "el vendedor estaba fundamentalmente obligado a garantizar al comprador por la evicción, o sea, por los vicios jurídicos que afectaran a la cosa, así como por las calidades prometidas y defectos ocultos, ésto es, por los vicios materiales de que ella padeciera" (57). Por lo que el contrato de compraventa otorga a los contratantes dos acciones - ex fide bona, para hacer valer sus derechos, la actio venditi dada al vendedor y la actio empti a favor del comprador.

La existencia de la evicción (evictio) se presume "en todos aquellos casos en que el comprador fuere privado de la cosa vendida, en todo o en parte, en virtud de resolución judicial dictada a favor de un tercero, sea por el ejercicio de la acción de reivindicación que le reconociere su carácter de propietario, sea por el ejercicio de otras acciones reales, como la hipotecaria, que tiendan a reconocer a su favor algún derecho que gravaba a la cosa objeto del contrato.

Estando el vendedor obligado por la compraventa a garantizar al comprador la libre posesión de la cosa (praesterebet ut rem emptori habere liceat) debía responder por la evicción y ello hacía que el comprador pudiera exigirle que

(57) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. -- Ob. Cit.. Pág. 310.

intervenga en su defensa cuando un tercero pretendiera hacer --- valer sus derechos en juicio y su negativa a hacerlo, o el éxi-- to de la acción intentada por el tercero, daba derecho al com--- prador a reclamarle los daños y perjuicios que la privación de - la cosa le hubiere originado" (58).

Para evitar los peligros que ésto supone, las ---- partes convienen en el contrato, una -stipulatio duplae-, por -- medio de la cual el vendedor se compromete a reembolsar el do--- ble del precio de la cosa al comprador que sea despojado jurídi- camente, por un tercero que reclame un derecho real (59) y pre-- via notificación de la litis o el juicio que realice éste al --- vendedor, quien a su vez está obligado a ir en auxilio del com- prador para defenderlo en sus derechos. Y si no ha podido el -- vendedor impedir la evicción, tiene que pagar las consecuencias, indemnizándole; esa es la obligación de garantía. En el Derecho clásico resulta naturalmente del contrato de venta, y el compra- dor puede perseguir la ejecución por la acción empti (60).

En consecuencia, tenemos que "el comprador tiene, - pues, en general, dos medios para hacerse indemnizar en caso de

-
- (58) PENA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. - Ob. Cit.. Pág. 310.
 (59) SOHM, Rodolfo. Ob. Cit.. Págs. 236 y 237.
 (60) PETIT, Eugéne. Ob. Cit.. Pág. 393.

evicción: la actio empti, sancionando la obligación de garantía nacida de la venta y la actio ex stipulatu, que sanciona la --- obligación nacida de la stipulatio duplae. Pero, por una parte, son necesarias ciertas condiciones para que el vendedor esté -- obligado a la garantía; por otra, las dos acciones no se dan -- siempre en los mismos casos, y no procuran al comprador la misma satisfacción" (61).

El vendedor se obliga a indemnizar al comprador, sólo por las siguientes causas:

- 1.- Se necesita que haya sufrido un perjuicio el comprador, porque el goce completo y pacífico de la cosa vendida, ya no lo tenga.
- 2.- Se necesita que dicho perjuicio implique la falta del derecho del vendedor, porque ha vendido cosa ajena o porque haya vendido la cosa con un gravamen por un derecho real.

En este caso el comprador no tiene derecho a garantía, si el juicio por el que se le quita la cosa vendida, es --- perdido, por error o ignorancia del juez. Así tampoco si es ---

(61) PETIT, Eugène. Ob. Cit.. Pág. 394.

despojado por su culpa; v.gr., si ha omitido llamar en su auxilio al vendedor; porque por la obligación de garantía, el vendedor tiene obligación de acudir en defensa del comprador, interviniendo en el pleito y suministrándole todos los medios de defensa a su alcance y si aún con ello el comprador pierde el juicio es cuando se debe indemnizar.

Los casos en que el comprador puede ejercer las acciones empti o ex stipulatu, son cuando el vendedor le debe la garantía y en esta circunstancia, tiene los dos recursos indicados, debe escoger el que le parece más adecuado a sus intereses, no pudiendo ejercer más que uno.

La actio empti es de buena fe, y el comprador la puede usar cuantas veces el vendedor no satisfaga plenamente sus obligaciones, por el contrario, la stipulatio duplae, como es de derecho estricto, se debe interpretar rigurosamente (62).

"Para que se incurra en pena es preciso que haya evicción, en el sentido propio de la palabra, es decir que el comprador haya sido vencido en un pleito, evictus; que una sentencia Judicial haya consagrado con detrimento suyo el derecho

(62) PETIT, Eugène. Ob. Cit.. Pág. 394 y 395.

de un tercero, y le prive de la cosa vendida, o de su valor si -
ha sido condenado a pagar su estimación (Pomponio, L. 16, 1, D.).

Esta diferencia tiene consecuencias importantes:

- 1a. Si el que de buena fe compra la cosa ajena ---
a un vendedor de mala fe, después de la ven---
ta ha adquirido la propiedad, como heredero -
o legatario del propietario, no tiene contra -
el vendedor la ex stipulatu, pues ya no pue---
de ser despojado. Pero puede perseguirle aún -
por la acción empto, por inejecución de su ---
obligación (Paulo, L. 41, 1, D. de evict., ---
XXI, 2).
- 2a. El comprador, que no sufre más que una evic---
ción parcial, puede ejercitar la acción empti;
pero no puede obrar ex stipulatu, a menos que
los términos de la estipulación se refieran --
a la evicción parcial, lo que sucedía con la -
mayor frecuencia (Paulo, L. 56, 2, D., de ---
evict., XXI, 2). Además de las acciones que -
le son dadas, el comprador puede también en --
ciertos casos prevalerse de la garantía me---
diante una excepción, así el vendedor de la --

cosa ajena, convertido en propietario después de la entrega, ejerce la rei vindicatio contra el comprador. Este puede dejarse despojar y reclamar en segunda indemnización; pero puede también rechazar la acción del vendedor por la excepción de dolo o por una excepción rei venditae et traditae" (63).

Ahora bien, el comprador despojado debe ser indemnizado por el vendedor, pues la evicción no tiene el efecto de anular la venta y autorizar al comprador a recoger el precio -- pagado. El contrato continúa siendo válido, sólo existe inejecución de la obligación del vendedor, que debe al comprador los daños e intereses.

Por ello la indemnización varía según la acción.-- Si es ejercitada la actio ex stipulatu por el comprador, tiene derecho a la cantidad estipulada al doble del precio. Si ejerce la actio empti, su indemnización se regula equitativamente por el juez y es en proporción al perjuicio causado por la evicción, pero la jurisprudencia establece, que no debe sobrepasar la --- cantidad fija de su general por la stipulatio duplae, o sea, el

(63) PETIT, Eugène. Ob. Cit.. Pág. 395.

doble del precio (64).

"Disciplinada legalmente la responsabilidad por --- evicción, aún son libres las partes para poder desviarla -pactum de non praestanda evictione-. En el caso de venta de la prenda, así como en el de compra de una cosa a sabiendas de que es ajena, cesa tal responsabilidad. Cabe, en fin, que la propia ley declare irresponsable al vendedor, como ocurre cuando la cosa objeto del contrato pertenece a las iglesias o a las obras pías"(65).

En cuanto a la obligación del vendedor de garantizar al comprador por los vicios materiales o redhibitorios, es -- decir, por los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida, que la hagan impropia para su destino o que disminuyan considerablemente su valor. Es necesario para que tenga lugar la garantía, -- que el comprador ignore la existencia de los mismos, ya que de -- conocerlos o ser aparentes, se debe presumir que se han tenido -- en cuenta para fijación del precio, lo que hace imposible un reclamo a futuro. Además es necesario que los vicios hagan a la -- cosa impropia para el uso que el adquirente piensa darle, como -- si se da un animal estéril, habiéndole ofrecido uno para cría o --

(64) PETIT, Eugéne. Ob. Cit.. Págs. 395 y 396.

(65) IGLESIAS, Juan. Ob. Cit.. Pág. 422.

se entregan animales afectados de una enfermedad, lo que hace -- que el precio se vea disminuído (66).

El comprador establece "en el contrato verbis un -- medio de garantizarse contra los defectos ocultos, haciéndose -- prometer por el comprador que la cosa estaba exenta de ellos. -- Esta promesa obligaba al vendedor a indemnizar al comprador por defectos descubiertos después de la venta. Estaba unida ordinaria -- mente a la estipulación rem licere habere. Con frecuencia tam -- bién estaba incorporada a la estipulación del doble del precio -- en caso de evicción, de manera que el conjunto era designado con el nombre de stipulatio duplae" (67).

La ignorancia del vendedor por los defectos ocul -- tos, no lo exime de la garantía por los vicios redhibitorios, -- porque se supone que está obligado a saber lo que vende y porque la existencia de los mismos trae perjuicios al comprador (68).

La garantía también alcanza a otros vicios que no son materiales o físicos, "como una enfermedad mental que -----

(66) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. -- Ob. Cit.. Pág. 314.

(67) PETIT, Eugène. Ob. Cit.. Pág. 396.

(68) EL DIGESTO DE JUSTINIANO. Tomo II. Ob. Cit.. D.21.1.1.2.. Pág. 37.

afectara al esclavo vendido y las cualidades que el vendedor prometiera como inherentes a la cosa (dicta el promissa), pero no comprendía las meras ponderaciones o elogios que él mismo hiciera del objeto vendido. Esta norma se justifica, porque hay mucha diferencia entre la simple recomendación de una cosa efectuada para favorecer la venta, como si el vendedor manifestara que el esclavo es sobrio y probo y el hecho de prometer una cualidad esencial del bien de cuya falta se hacía responsable" (69).

Así también, la garantía por defectos o vicios ocultos comprende las cosas accesorias si son compradas con la principal como cuerpo cierto y determinado (70).

De igual forma "que en la evicción, la responsabilidad del vendedor por los vicios redhibitorios podía ser dispensada por acuerdo de las partes, siempre que fuera de buena fe, porque su conocimiento del defecto lo hacía incurrir en dolo" (71).

El Derecho Justiniano así lo considera, al manifestar que "si el vendedor hubiese declarado expresamente alguna

-
- (69) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. -- Ob. Cit.. Págs. 314 y 315.
 (70) EL DIGESTO DE JUSTINIANO. Tomo II. Ob. Cit.. D.21.1.32 y 33.. Pág. 51.
 (71) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. -- Ob. Cit.. Pág. 315.

enfermedad, y que en todo lo demás era sano, o lo hubiese prometido, ha de estarse a lo convenido (pues a los que descuidan sus acciones no ha de dárseles otra reclamación), salvo si el vendedor ocultó alguna enfermedad a sabiendas, pues entonces se dará una réplica de dolo malo" (72).

Como el vendedor debe conocer los defectos de que adolece la cosa, los ediles otorgan en su contra dos acciones, -- de entre las cuales elige el comprador, según sus intereses, la primera es la actio redhibitoria, que tiene a la resolución de la venta y se ejercita durante seis meses útiles a partir de la fecha del contrato, y su objeto es que el comprador devuelva la --- cosa con los accesorios y los frutos al vendedor y éste debe restituirle el precio con sus intereses, esta acción obliga el vendedor que se niega a restituir, a pagar el duplo y si no al simple; por lo que tiene un carácter penal. La segunda es la acción estimatoria o quanti minoris, tiene como fin obtener una reduc--- ción o disminución en el precio, se puede ejercitar varias veces, en la medida que el comprador descubre nuevos vicios en la cosa - vendida, pero prescribe en un año útil a partir de la venta (73).

(72) EL DIGESTO DE JUSTINIANO. Tomo II. D.21.1.14.9. Ob. Cit. Pág. 41.

(73) PETIT, Eugène. Ob. Cit.. Págs. 396 y 397.

El edicto de los Ediles "hace obligatoria para el vendedor la stipulatio duplae, para garantizar al comprador contra vicios y contra la evicción. Si rehusa hacer esta promesa, el comprador tiene dos meses para ejercitar contra él la acción, en resolución de la venta, o seis meses para reclamar, si lo --- prefiere, una indemnización, quanti intersit" (74).

En cuanto a las obligaciones del comprador, podemos decir que, consisten en pagar al vendedor el precio convenido "-prestium dare-, ésto es, a transmitir al vendedor la propiedad de las monedas.

Corre también a cargo del comprador, según regla postdiocesiana, la obligación de abonar los intereses sobre el precio debido, y desde el día en que fué entregada la cosa" (75), y a indemnizarlo por los gastos hechos para la conservación y -- el sostenimiento de la cosa, hasta su tradición.

Contra el comprador, al vendedor se le otorga la actio venditi, la cual no ofrece a éste ninguna garantía contra un comprador insolvente, por lo que se hace necesario que el --- vendedor tenga otros recursos contra el peligro de perder a su --

(74) PETIT, Eugéne. Ob. Cit.. Pág. 397.

(75) IGLESIAS, Juan. Ob. Cit.. Pág. 419.

vez la cosa y el precio, en esa virtud, el Derecho Romano pone a su disposición los siguientes derechos contra el comprador (76):

"1.- Derecho de retención. Cuando el vendedor no ha hecho la tradición de la cosa vendida, su interés está salvaguardado por el derecho de retención. Puede negarse a entregar mientras no haya sido pagado. Es preciso, además, que las dos obligaciones sean exigibles; este medio de defensa se le escapa al vendedor si ha dado un término al comprador para pagar, sin reservarse el mismo plazo para entregar.

2.- Derecho de reivindicación. Si el vendedor hace entrega antes de ser pagado, si es propietario de la cosa vendida, puede retener su derecho de propiedad y la rei vindictio, que es la sanción. He aquí en qué casos: a) cuando se trata de una venta al contado, sabemos que la tradición de la cosa vendida no transfiere la propiedad al comprador mas que si paga el precio. El vendedor permanece pues, propietario si el comprador no paga y puede reivindicar la cosa contra él o cualquier otro poseedor: b) cuando el vendedor ha fiado al comprador, concediéndole un término para el pago, la tradición -----

(76) PETIT, Eugène. Ob. Cit.. Pág. 397.

depende en suma de la intención de las partes, el vendedor puede pedir este resultado entregando la cosa a título precario, es -- decir, no concediendo al comprador más que un disfrute, que él - permanece dueño de revocar a su gusto (Ulpiano, L.20, de precar., XLIII, 26). Si, pues, el comprador no paga, el vendedor puede - hacerse devolver la cosa mediante el interdicto de precario, o - ejercitando la rei vindicatio.

3.- Derecho de reservarse hipoteca sobre la cosa - vendida. El vendedor al hacer al comprador una tradición traslativa de propiedad puede reservarse una garantía de otro orden, - conviniendo con él que tendrá hipoteca sobre la cosa vendida, -- para seguridad de su crédito. Este procedimiento da al vendedor, la acción hipotecaria en caso de no pagar el precio, pero ha quedado poco usado en el Derecho Romano.

4.- Lex commissoria. Una práctica mucho mas extendida consistía en una convención especial hecha en el momento -- de la venta, y en virtud de la cual el vendedor se reservaba el derecho de resolver el contrato si el comprador no pagaba el -- precio en determinado plazo. Esta cláusula llevaba el nombre de lex commissoria. Expirado el plazo, el vendedor era libre de -- mantener el contrato o de tenerle por resuelto" (77).

(77) PETIT, Eugène. Ob. Cit.. Págs. 397 y 398.

F) PACTOS ENTRE COMPRADOR Y VENDEDOR

De conformidad con el pensamiento jurídico romano, "los efectos ordinarios de la compraventa podían ser modificados libremente por los contratantes en los términos que consideraban más convenientes para sus intereses, mediante el agregado al contrato de cláusulas especiales que se insertaban en el acto de la celebración (in continenti) o con posterioridad al mismo (ex intervallo). Estas cláusulas adicionales, que fueron de uso muy -- frecuente y que tuvieron igual validez y obligatoriedad que el -- negocio al que se añadían, revistieron la forma de pactos y su -- cumplimiento, siempre que no alteraran la naturaleza del contrato, se hacía efectivo por medio de la actio empti, si se hubiera concertado a favor del comprador o de la actio venditi, si lo --- fuera a favor del vendedor" (78). Los pactos más frecuentes por su uso, son los siguientes:

1.- Pactum in diem addictio. Es aquel "por ----

(78) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. -- Ob. Cit.. Págs. 317 y 318.

virtud del cual se reserva el vendedor la facultad de rescindir el contrato, si dentro de cierto tiempo se presenta otra persona que ofrece mejores condiciones. Transcurrido el plazo sin -- que nadie haga una oferta más ventajosa, o si, haciéndose ésta, -- no la acepta el vendedor, se considera forme el primer contrato; en el caso contrario, se rescinde la primera venta, salvo que el primer comprador pueda hacer suya la oferta del tercero, quedando entonces confirmada la venta a su favor" (79). Se conoce -- como el pacto de adjudicación a término.

2.- Pactum de retrovendendo. Es también llamado -- el pacto de retroventa, el cual se refiere, a que el comprador -- permite al "vendedor reservarse la facultad de volver a comprar la cosa dentro de cierto plazo por el mismo precio o por un ---- precio diferente, ya determinado o a determinarse. Cuando este pacto se convenía a favor del comprador era designado con el --- nombre de pactum de retroenmendo" (80).

3.- Pactum displicentiae. Es aquel por medio del "cual el comprador se reservaba el derecho de rescindir la ----- compraventa dentro de cierto plazo, si el objeto no le -----

(79) IGLESIAS, Juan. Ob. Cit.. Págs. 424 y 425.

(80) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. -- Ob. Cit.. Pág.. 318.

satisfacía" (81), entregando la cosa y reclamando la devolución del precio, ya que su voluntad, es soberana y tiene la última -- palabra en caso de estar inconforme con la cosa.

4.- Lex commissoria. "En virtud de este pacto, -- se tiene por no celebrado el contrato cuando el comprador deja -- de pagar el precio dentro del tiempo señalado" (82), debiendo -- restituir la cosa con los frutos percibidos, éste es el pacto -- comisorio.

5.- Pactum protimeseos. El cual "acordaba al vendedor prioridad sobre toda otra persona para adquirir la cosa -- en iguales condiciones en caso de que el comprador quisiera venderla" (83). Es el llamado pacto de preferencia.

6.- Pactum reservatae hypothecae. Conocido con -- el nombre de pacto de reserva de hipoteca, consistente "en dar -- al vendedor el derecho de reservarse una hipoteca sobre la cosa vendida como garantía por el pago del precio o del saldo que -- pudiera quedar" (84).

(81) MARGADANT S., Guillermo Floris. Ob. Cit.. Pág. 410.

(82) IGLESIAS, Juan. Ob. Cit.. Pág. 424.

(83) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. -- Ob. Cit.. Pág. 318.

(84) Ibid. Pág. 318.

7.- Arrae. Es la cantidad de dinero que uno de los contratantes entrega a otro, a fin de demostrar su verdadero interés. "Al lado de las arras confirmatorias -signo exterior de la celebración del contrato-, que podían consistir en objetos de un valor puramente simbólico, encontramos las arras poenitenciales, pena convencional por retractarse de un contrato. C.4.21.17.2 establece, en relación con las arras poenitenciales, una diferenciación en perjuicio del vendedor: si éste se retractaba, debía devolver el doble de las arras recibidas; en cambio, el comprador que se retractaba perdía únicamente el valor de las arras entregadas" (85).

8.- Pactum de non alienando. El cual es el pacto de no enajenar y "era aquel por el cual el comprador se obligaba a no enajenar a persona alguna la cosa adquirida o, en particular a persona determinada" (86).

(85) MARGADANT S., Guillermo Floris. Ob. Cit.. Págs. 409 y 410.

(86) PEÑA GUZMAN, Luis Alberto, y ARGUELLO, Luis Rodolfo. -- Ob. Cit.. Pág. 318.

T I T U L O S E G U N D O

PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE LA COMPRAVENTA
EN EL DERECHO CIVIL, EN LEGISLACIONES
EXTRANJERAS (DERECHO COMPARADO).

CAPITULO I

LA COMPRAVENTA EN LA DOCTRINA Y EL

DERECHO CIVIL FRANCES

A) DEFINICION, OBJETO Y CARACTERISTICAS GENERALES

En cuanto a las definiciones existentes, respecto de la compraventa, que sostienen algunos tratadistas franceses, podemos decir que los criterios jurídicos de éstos, son semejantes, ya que todos ellos se basan en lo dispuesto por su reglamentación civil, por lo que es preferible, transcribir lo que señala al respecto, el Código Civil Francés en su Capítulo Primero, denominado de la naturaleza y de la forma de la compraventa, del Título VI, el cual a la letra reza:

"Art. 1.582. La compraventa es una convención por la cual uno se obliga a entregar una cosa; y el otro, a pagarla.

Puede hacerse por documento auténtico o privado" (87).

(87) MAZEUD, Jean, Henry y León. Lecciones de Derecho Civil. Parte Cuarta. Volumen IV. -La partición del patrimonio familiar- Apéndice: Código Civil Francés. -Índices Generales de la obra-. Traducción por Luis Alcalá-Zamora y Castillo. Editorial Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1960. Pág. 541.

Conforme con lo anterior, los destacados hermanos Mazeud, nos manifiestan que "la compraventa es el contrato por el cual una persona, el vendedor, transmite un derecho a otra persona, el comprador, que se obliga a pagarle un precio en dinero. La compraventa puede tener por objeto un derecho patrimonial cualquiera: no sólo el derecho de propiedad (se habla entonces de compraventa de una cosa), sino de otro derecho real, un derecho de crédito o un derecho intelectual (se habla entonces de la cesión de un derecho). La compraventa, como la permuta, transmite, en principio, el derecho sobre el cual recae, por el sólo efecto del acuerdo de los consentimientos: sólo consenso" (88).

Por lo que resulta que, la compraventa es en el Derecho francés, "un contrato: 1º a título oneroso; 2º sinalagmático; 3º consensual; 4º traslativo de propiedad o de cualquier otro derecho-, al mismo tiempo constituye una fuente de obligaciones. El art. 1.582 expresa los tres primeros caracteres" (89). Así se expresan Colín y Capitant, refiriéndose al --

(88) MAZEUD, Jean, Henry y León. Parte Tercera. Volumen III. - Los principales contratos. Ob. Cit.. Págs. 2 y 3.

(89) COLÍN, Ambrosio, y CAPITANT, Henry. Curso Elemental de Derecho Civil. Tomo IV. Contratos usuales. Traducción de la Segunda Edición Francesa, por la redacción de la Revista General de Legislación y Jurisprudencia. Con notas sobre el Derecho Español por Demófilo de Buen. Tercera Edición. Editorial Instituto Editorial Reus. 1955. Págs. 5 y 6.

punto que nos ocupa y agregando además, que el texto del Código citado anteriormente, es omiso en cuanto al carácter traslativo de la compraventa.

Ahora bien, el consentimiento, es indispensable para que se entienda concertada la compraventa y es dado por la voluntad de las partes que se quieren obligar, por lo que la -- promesa unilateral de venta, no constituye una compraventa, -- puesto que el comprador no manifiesta su voluntad de adquirir.

Así también, el consentimiento se debe referir a la cosa y al precio, y si hay desacuerdo de las partes al respecto de alguno de los elementos de la cosa y el precio, aún -- siendo de carácter secundario, como lo es la medida de la cosa vendida o los pagos de gastos de manutención o almacenaje, la -- compraventa no se entiende concluida. Si hay acuerdo establecido en el contrato acerca de la cosa y el precio, la compraventa queda perfeccionada aún cuando la cosa no se haya entregado, ni todavía pagado el precio.

Por otra parte, el consentimiento, puede quedar -- subordinado a una condición, ya sea suspensiva o resolutoria; -- por lo que el artículo 1.584, establece que en tal caso, el --- efecto de la compraventa será regulado por los principios -----

generales de las convenciones (90).

En cuanto "a las compraventas celebradas por correspondencia, teléfono o mediante representante, así como las efectuadas por medio de un auricular o cualquier otro medio de reclamo, el origen de la relación obligatoria está sujeto a las mismas reglas que en cuanto a los restantes contratos" (91).

Para que el contrato de compraventa se forme, es necesario, "para su validez, de la reunión de tres elementos constitutivos: el consentimiento, que debe emanar de una persona capaz, el objeto y la causa (art. 1,108 del Cód. Civ.)" (92).

En el Capítulo Segundo del Título VI, del Código Civil Francés, denominado: Quién puede comprar o vender; se encuentra el artículo 1,594, el cual establece que "todos aquellos a los que la ley no se los prohíbe pueden comprar o vender" (93).

-
- (90) PLANIOL, Marcel, y RIPERT, Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo X. -Los contratos civiles. -Primera Parte. Traducción española del Dr. Mario Díaz Cruz. Editorial Cultural, S.A., Habana. 1946. Págs. 21 y 22.
- (91) Ibid. Pág. 23.
- (92) MAZEUD, Jean, Henry y León. Parte Tercera. Volumen III. Ob. Cit.. Pág. 26.
- (93) MAZEUD, Jean, Henry y León. Parte Cuarta. Volumen IV. - Ob. Cit.. Pág. 542.

B) DE LA COSA VENDIDA Y DEL PRECIO

Toda vez que la compraventa engendra obligaciones recíprocas para los contratantes, por ser un contrato sinalagmático, tiene pues dos objetos, la cosa y el precio.

Para la validez de la compraventa, el vendedor --- está obligado a que "la cosa vendida debe:

- 1º Existir en la actualidad o poder existir ---- algún día.
- 2º Entrar en el comercio.
- 3º Ser de tal naturaleza que pueda llegar a pasar a propiedad del comprador por el hecho de la - venta" (94).

Referente a la existencia de la cosa vendida, podemos decir que si ésta, ha desaparecido en el momento en que -- la compraventa es concluida: en caso de pérdida total, dicha --- compraventa es nula; si es pérdida parcial, el comprador tiene

(94) COLIN, Ambrosio, y CAPITANT, Henry. Ob. Cit..Pág. 47.

la alternativa de resolver la venta o pedir una reducción del precio de la cosa (95), ya que así lo dispone el artículo --- 1.601 del citado Código Civil Francés.

En relación a las cosas futuras, éstas pueden ser objeto del contrato de compraventa, adoptando para ello "dos -- formas tradicionales: una, la de una venta sujeta a una condición de que la cosa exista cierto día, desapareciendo en caso contrario (*venditio reu speratae*); o bien se trata de una simple convención aleatoria y el comprador deberá abonar el precio en todo caso (*venditio spei*)" (96).

Ahora bien, existe la necesidad de que la cosa -- vendida no esté fuera del comercio, y al respecto el Código Civil Francés, es muy claro, al establecerlo en su:

"Art. 1.598. Todo lo que está en el comercio puede ser vendido, a menos que leyes particulares hayan prohibido la enajenación" (97).

-
- (95) MAZEUD, Jean, Henry y León. Parte Tercera. Volumen III. Ob. Cit.. Pág. 110.
 (96) PLANIOL, Marcel, y RIPERT, Jorge. Ob. Cit..
 (97) MAZEUD, Jean, Henry y León. Parte Cuarta. Volumen IV. - Ob. Cit.. Pág. 543.

Por último, la necesidad de que la cosa puede ser transmitida en propiedad al adquirente, es requisito consecuente, para la validez del contrato de compraventa, en esa virtud, es nula ésta "cuando se vende a alguna persona una cosa de la que era ya propietaria. Este será el caso, por ejemplo, si, -- después de efectuada la venta, resulta que sin que las partes -- lo supieran la cosa vendida había sido legada al comprador.

La segunda consecuencia es la nulidad de la venta de cosa ajena -la venta de la cosa ajena es nula-, establece -- terminantemente el art. 1.599, y -puede dar lugar a la indemnización de daños y perjuicios cuando el comprador ignorase que -- la cosa vendida no era de la propiedad del vendedor-" (98) -

En relación al precio, éste "es la suma de dinero que el comprador se obliga a entregar a cambio de la cosa. No existe compraventa mientras el precio no ha sido" (99) determinado y designado por los contratantes, o por un tercero, nombrado por las partes, para el efecto de sujetarse a su arbitrio, -- según se desprende de lo que estipulan los artículo 1.591 y --- 1.592, del Código Civil Francés (100) -

(98) COLIN, Ambrosio, y CAPITANT, Henry. Ob. Cit..Pág.52.

(99) PLANIOL, Marcel, y RIPERT, Jorge. Ob. Cit..Pág.28.

(100) MAZEUD, Jean, Henry y León. Parte Cuarta. Volumen IV. Ob. Cit.. Pág. 542.

El precio debe también, ser real o serio, o sea, - que el vendedor debe tener la intención seria de exigir su pago, por lo que resulta que, el pago del precio, no debe ser simulado, ínfimo, irrisorio, pues entonces, no hay compraventa, sino - otra figura jurídica (101), como donación, permuta o cesión, por ejemplo.

Si en relación al precio, las partes tienen discrepancias, o no se ha exigido la cantidad real, habiendo sido determinada libremente por las partes o por un tercero que hubiesen designado éstas, no hay compraventa, ya que es uno de los -- elementos esenciales de éste contrato, el precio cierto y determinado como contraprestación a la entrega de la cosa vendida.

(101) MAZEUD, Jean, Henry y León. Parte Tercera. Volumen III. Ob. Cit.. Págs. 136 y 137.

C) DEL VENDEDOR

El vendedor tiene como obligaciones principales, - dos: la de entregar y la de garantizar la cosa que vende; así -- lo dispone el artículo 1.603, del Código Civil Francés, el cual, no incluye como obligación del vendedor, la de transmitir al comprador, la propiedad de la cosa vendida, ya que esta transmisión de la propiedad, resulta, por regla general, del mismo contrato, pues dicha obligación, queda cumplida en el momento en que se --- celebra el contrato (102), y "se rige por los artículos números - (artículos 1.604 a 1.624) y a menudo redundantes, aunque por --- otra parte, omitan una gran cantidad de extremos de la mayor importancia, inconveniente habitual de los textos en que el legislador ha querido preverlo todo" (103).

En relación a la obligación principal de entrega - de la cosa, es el acto de ponerla en poder y posesión del comprador, según lo señala así el artículo 1.604, del ordenamiento ---

(102) PLANIOL, Marcel, y RIPERT, Jorge. Ob. Cit.. Pág. 66.

(103) COLIN, Ambrosio, y CAPITANT, Henry. Ob. Cit.. Pág. 113.

jurídico anteriormente indicado, y al parecer ésta disposición legal fué tomada del destacado jurista francés Domat, que agregaba que siempre es necesaria la entrega, para la transmisión de la propiedad, por lo que resulta, que es necesario que la cosa sea dada al comprador, para que éste pueda aprovechar la cosa como propietario y también que la cosa esté a su disposición (104).

"En principio, el tiempo de la entrega es el de la perfección del contrato; la venta se efectúa como "disponible". Pero los contratantes pueden convenir en retrasar la entrega; la compraventa es entonces "a entregar".

La cosa vendida es "cobradera", y no "pagadera"; la entrega debe efectuarse, pues, salvo pacto en contrario, en el lugar donde se encuentre la cosa vendida en el momento de la perfección del contrato.

Por lo general, una actitud puramente pasiva del vendedor no permite que el comprador reciba la entrega. Por eso, el vendedor no cumple con su obligación de entrega sino realizando los actos positivos que tornan posible o que facilitan la recepción de la cosa; por ejemplo, la entrega de las llaves del inmueble vendido.

(104) PLANIOL, Marcel, y RIPERT, Jorge. Ob. Cit..Págs.66 y 67.

Los gastos de la entrega están a cargo del vendedor; pero los gastos de llevarse la cosa vendida corren por cuenta del comprador, obligado a recibir la cosa comprada. Son frecuentes las convenciones en contrario" (105). Así lo estipulan, los artículos 1.605 a 1.609, del citado Código Civil Francés.

Así también, el vendedor debe entregar la cosa, -- con sus frutos y sus accesorios, y las pérdidas o deterioros de la cosa vendida, que pueden sobrevenir antes de la entrega, son soportadas por el comprador, a partir del momento en que se convierte en propietario, salvo pacto en contrario.

El incumplimiento total o parcial, de la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida, o su incumplimiento tardío, por culpa de éste, da derecho al comprador a negarse a pagar el precio, oponiendo la excepción non adimpleti contractus, o bien, pedir al Tribunal que ordene la entrega, si es posible, y si no hay entrega, pedir la resolución Judicial de la --- compraventa, con el pago de daños y perjuicios (106).

Para los efectos de la garantía, el Código Civil Francés la contempla, según se desprende de su:

(105) MAZEUD, Jean, Henry y León. Parte Tercera. Volumen III. Ob. Cit. Págs. 231 y 232.

(106) Ibid. Págs. 232 a 234.

"Art. 1.625. La garantía que el vendedor le debe al comprador tiene dos objetos: - el primero consiste en la posesión pacífica de la cosa vendida; el segundo, en los defectos ocultos de esa cosa o de los vicios redhibitorios" (107).

Dicho Código, "ha considerado la obligación de garantía como constitutiva de una obligación especial del vendedor, independientemente de la obligación esencial de transmitir la propiedad y directamente relacionada con el sistema romano de la transmisión de la posesión pacífica. Esto viene consagrado por los términos del art. 1.625, y mejor aún, por las reglas muy particulares de los arts. 1.626 a 1.640" (108).

Los juristas franceses, entienden por "garantía de derecho" aquella que resulta de las disposiciones legales; y por "garantía de hecho", la convención entre las partes cuando se -- derogan las disposiciones supletorias de la ley. La primera --- obligación puesta a cargo del vendedor, es la de garantizar al -- comprador contra la evicción por el hecho personal y por el ---

-
- (107) MAZEUD, Jean, Henry y León. Parte Cuarta. Volumen IV. - Ob. Cit.. Pág. 545.
 (108) PLANIOL, Marcel, y RIPERT, Jorge. Ob. Cit.. Pág. 82.

hecho de terceros. La segunda se refiere, a que son válidas -- estas convenciones pactadas por las partes y pueden disminuir -- o aumentar lo considerado por la garantía de Derecho, pero sólo puede aumentarse la garantía de Derecho" (109).

La otra obligación del vendedor, por los efectos -- de la compraventa, es la de la garantía contra los vicios ocul-- tos o redhibitorios y "son aquellos defectos de la cosa vendida que no se revelan por el examen de ésta y que le impiden al com-- prador hacer de ella el uso a que la destinaba.

Los preceptos del Código Civil que establecen las reglas generales de la garantía contra los vicios ocultos, son -- disposiciones, en principio, supletorias, susceptibles de ser -- modificadas por la convención de las partes. A la obligación -- legal o convencional de garantía contra los vicios ocultos, la -- Jurisprudencia le agrega, con cargo al vendedor, una obligación de seguridad" (110). El Código citado anteriormente le ha con-- sagrado los artículos 1.641 a 1.649.

Para que la cosa vendida sea afectada por un vicio oculto y que la haga impropia para el uso a que se va a destinar,

(109) MAZEUD, Jean. Henry y León. Parte Tercera. Volumen III. Ob. Cit.. Págs. 263 a 276.

(110) Ibid. Pág. 287.

son necesarias las siguientes condiciones, en general:

- a) Que dicho vicio sea de verdadera importancia, ya que un defecto pequeño no puede acarrear la nulidad del contrato;
- b) Que el vicio sea verdaderamente oculto, toda vez que el vendedor no responde por defectos visibles, de los cuales se pudo dar cuenta el comprador;
- c) Que el vicio oculto no lo conociera el comprador o no lo hubiera podido conocer, cuando se trata de un vicio tan habitual, frecuente o corriente, que se debe esperar siempre encontrárselo;
- d) El vicio tiene que haber existido en el momento de la compraventa;
- e) El vicio no debe haberse excluido del contrato;
- f) Que el recurso sea entablado en el más breve tiempo ante los Tribunales (111).

(111) COLIN, Ambrosio, y CAPITANT, Henry. Ob. Cit..Págs. 157 - a 159.

El comprador tiene la opción en virtud del vicio, entre pedir devolver la cosa, restituyéndosele el precio (acción redhibitoria), o pedir la disminución del precio en proporción al vicio (acción estimatoria), no hay un término preciso para -- iniciar la acción, sólo se prevé que sea en breve tiempo, determinando la Jurisprudencia, que los Tribunales de instancia fijarán la duración del plazo, considerando las circunstancias (112).

Las obligaciones del vendedor se encuentran previstas en el Capítulo Cuarto del Título VI, del Código Civil Francés establecidas en los artículos que van del 1.602 al 1.649.

(112) PLANIOL, Marcel, y RIPERT, Jorge. Ob. Cit..Págs.137 a - 144.

D) DEL COMPRADOR

En cuanto al comprador, el Código Civil Francés --
mencionado, dice en su:

"Art. 1.650. La principal obligación del
comprador es la de pagar el precio en el
día y en el lugar pactados por la compra-
venta" (113).

Pero además, tiene éste, las obligaciones de: ----
recibir la entrega de la cosa vendida y de sufragar los gastos -
originados por la compraventa, salvo pacto en contrario.

En relación a la obligación de pagar el precio, --
que pesa sobre el comprador, ésta comprende: el tiempo de pago,
que será en el momento de la entrega de la cosa vendida, salvo -
acuerdo en contrario; si el pago se hace desde la perfección del
contrato, será compraventa de contado, y si se hace fijando --

(113) MAZEUD, Jean, Henry y León. Parte Cuarta. Volumen IV. -
Ob. Cit.. Pág. 548.

plazo para el pago total o de parte del precio, será compraventa a crédito. El lugar del pago, debe hacerse en el lugar de la -- entrega, de la cosa vendida y que es el lugar en donde se encontraba la cosa en el momento de la compraventa; ésto se aplica -- cuando en el contrato no se señaló el lugar de la entrega del -- precio o no se estipuló que un tercero reciba el precio a cuenta del vendedor.

Al vendedor que no se le ha pagado el precio, puede exigir el cumplimiento forzoso o la resolución de la compraventa. En el primer caso, tiene el vendedor, el derecho de retención sobre el bien objeto de la compraventa; también el derecho de reivindicación, que le permite recuperar la cosa vendida dentro de los ocho días siguientes a la compraventa; por último tiene el vendedor un privilegio sobre la cosa, por quiebra o regulación judicial del comprador. En el segundo caso, la resolución debe ser declarada por los Tribunales, salvo por cláusula resolutoria o pacto comisorio expreso en el contrato; cuando la resolución cause un perjuicio al vendedor, éste tiene el derecho al abono de los daños y perjuicios (114).

(114) MAZEUD, Jean, Henry y León. Parte Tercera. Volumen III. Ob. Cit.. Págs. 314 a 317.

La obligación del comprador de recibir la entrega de la cosa vendida y de hacerse cargo de ella, es consecuencia - "de la obligación de entrega que se impone al vendedor; éste no puede estar obligado a entregar sino en atención a la obligación correlativa del comprador, de recibir. El vendedor, de este --- modo, queda descargado de la guardia de la cosa.

Si la cosa vendida es un bien inmueble, el comprador estará obligado a tomar posesión del mismo en la forma del - derecho común. Si se trata de un bien mueble, el comprador tendrá, no sólo que recibirlo, sino además llevárselo, a fin de --- desembarazar de él al vendedor; esta obligación de llevarse la - cosa pesa normalmente en el comprador al tiempo en que pasa a -- ser propietario de ella; pero, el pacto de las partes puede establecer otra condición distinta para la entrega de la cosa (115).

El retiro de la cosa, lo debe hacer el comprador - en el momento y el lugar de la entrega, si no fué pactado en el contrato de compraventa. Los gastos del retiro corren a cargo - del comprador, en principio.

La sanción, para el caso de que el comprador no -- reciba la cosa vendida, por causa imputable a éste, da derecho -

(115) PLANIOL, Marcel, y RIPERT, Jorge. Ob. Cit.. Pág. 150.

al vendedor a "obligar al cumplimiento; le pide entonces a los Tribunales que ordenen el retiro por el comprador o que autorizan el depósito en poder de un tercero. Pero el vendedor puede optar por la resolución de la compraventa, que pronunciará un Tribunal; el acudir ante un Tribunal es innecesario cuando se haya estipulado un plazo para el retiro de los bienes muebles vendidos: la expiración del plazo produce, de pleno derecho y sin intimidación, la resolución. El vendedor tiene derecho al abono de los daños y perjuicios que le cause la resolución.

La obligación de conservar la cosa vendida pesa -- sobre el vendedor, hasta la entrega; incluso, según parece, cuando haya en ello retraso del comprador y cuando éste haya sido -- constituido en mora de recibir la cosa" (116) vendida.

Respecto de la obligación de sufragar el comprador los gastos de la compraventa, el artículo 1.593 del Código Civil Francés, prevé que "los gastos de la escritura y demás accesorios de la venta son del cargo del comprador" (117), esto viene a ser, una especie de complemento del precio. Salvo pacto en -- contrario, que es lícito, y sólo correspondería, en ese caso, --

(116) MAZEUD, Jean, Henry y León. Parte Tercera. Volumen III. - Ob. Cit.. Pág. 318.

(117) COLIN, Ambrosio, y CAPITANT, Henry. Ob. Cit.. Pág. 172.

pagar al comprador el derecho del timbre.

Si se ve el vendedor obligado a pagar los gastos - que legalmente corresponden al comprador, puede tener contra --- éste último, la acción *negotiorum gestorum contraria*, la cual - le otorga el derecho al vendedor, a exigir los intereses a partir de la fecha en que anticipó la suma (art. 2.001).

Los gastos comprendidos en el artículo 1.593, del citado Código Civil Francés, se refieren, a los de escritura --- (Honorarios del Notario), los de registro (derechos de inscripción) y los de liberación de hipoteca, en su caso; los cuales, - es contravertido a quien toca pagar, inclinándose la costumbre, - a cargo del vendedor que garantiza al comprador la posesión pacífica de la cosa (118).

Las obligaciones del comprador se encuentran previstas por los artículos que van del 1.650 al 1.657 del ordenamiento jurídico citado anteriormente.

(118) COLIN, Ambrosio, y CAPITANT, Henry. Ob. Cit.. Págs. 172 y 173.

E) ALGUNAS MODALIDADES EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

El contrato de compraventa, en virtud, de que está sujeto al régimen general de los contratos, en el Derecho francés, puede tener un sin fin de modalidades, según lo establece - "el artículo 1.584 al convalidar las condiciones suspensivas y resolutorias unidas a la compraventa. De hecho, la ingeniosidad de los contratantes ha dado liberalmente esa facultad y resulta imposible mencionar la totalidad de las cláusulas susceptibles de figurar en las compra-ventas" (119). Más sin embargo, mencionaremos definiendo las principales o las más usuales, a manera de introducción a éstas.

La compraventa a réméré o con pacto de retro, es - "el contrato por el cual el vendedor se reserva el derecho de - recobrar la cosa vendida restituyendo al comprador el precio, y los gastos en un plazo convenido (art. 1.659)" (120).

(119) PLANIOL, Marcel, y RIPERT, Jorge. Ob. Cit.. Pág. 202.

(120) Ibid. Pág. 203.

La compraventa mediante arras. Se le "llama arras a la suma de dinero o al objeto que una de las partes entrega a la otra en el momento de la conclusión definitiva del contrato. El Código Civil menciona las arras en el art. 1.590 al referirse a las promesas de venta; las reglas sentadas por ese artículo -- deben aplicarse a las promesas de venta unilaterales lo mismo -- que a las promesas sinalagmáticas" (121), con la sanción para el que las ha dado, de perderlas y al que las recibe, de devolver-- las pagando el duplo.

En cuanto a la promesa de compraventa, prevista en el Código Civil Francés, se transcribe a la letra, ya que sólo - se le consagra en el:

"Art. 1.589. La promesa de venta equivale --- a la compraventa cuando existe consentimiento recíproco de las dos partes sobre la cosa y -- el precio. (Ley del 30 de Julio de 1930). Si esa promesa se refiere a terrenos ya par--- celados o por parcelar, su aceptación y la --- convención que de ello resulte se probarán - - por el pago de un anticipo a cuenta del -----

(121) PLANIOL, Marcel, y RIPERT, Jorge. Ob. Cit.. Pág. 223.

precio, sea cual sea el nombre dado a ese anticipo, y por la toma de posesión del terreno.

La fecha de la convención, incluso regularizada ulteriormente, será la del abono del primer anticipo" (122)

Dicho artículo, no define la promesa de compraventa; por lo que han surgido dificultades interpretativas y los tratadistas discuten en relación del sentido que se le debe de atribuir, "la doctrina y la jurisprudencia reconocen de consumo que la promesa de compra-venta solamente equivale a la compraventa misma, cuando contenga todos los elementos y los caracteres de este otro contrato" (123), contrayendo de esa forma las partes obligaciones recíprocas, haciéndose bilateral el contrato, mas si es unilateral, será sinalagmático, cuando la obligación unilateral que beneficia a una sola parte, contenga una obligación mutua para las partes.

La compraventa a ensayo o a prueba, "es una venta sujeta a la condición de que la cosa vendida será ensayada o ---

(122) MAZEUD, Jean, Henry y León. Parte Cuarta. Volumen III.- Ob. Cit.. Pág. 541.

(123) PLANIOL, Marcel, y RIPERT, Jorge. Ob. Cit..Pág. 183.

probada y que la venta no se considerará definitiva más que si se reconoce como apta para los servicios a que se destina la --- cosa" (124). y sólo se dá, cuando la condición ha sido expresada en el contrato, salvo por los usos, para ciertas cosas, en que --- dicha condición de ensayo o prueba previos, no sea necesaria, --- por entenderse al momento del contrato y por sus características particulares, por ejemplo, la venta de ropa confeccionada sobre medida.

La compraventa con la declaración de por orden. --- "El comprador aparente puede no ser el verdadero comprador, viniendo a conocerse a éste con posterioridad a la venta por una declaración que efectúa el comprador aparente. Esta declaración se llama "declaración de por orden", porque generalmente el comprador verdadero habrá dado orden al aparente para actuar en su lugar. Esta operación se conoce también, a veces, por "elección de amigo" (electio amici), que nos dá a conocer otra forma en --- que se emplea: el comprador aparente cede a un amigo el beneficio de la operación por él realizada. El comprador aparente es el "Ordenado" y el verdadero el "Ordenante".

La declaración de "por orden" no ha sido prevista

(124) PLANIOL, Marcel, y RIPERT, Jorge. Ob. Cit.. Pág. 226.

en el Código Civil; solamente se regula en las leyes fiscales: -
 Ley del 22 frimario del año VII (art. 65, párr. 1, núm. 24; ----
 artículo 69, párr. 5-4º y 7-3º), Ley del 28 de Abril de 1816 ---
 (art. 44, 3º)" (125).

Las ventas a plazos o los arrendamientos-ventas --
 son "aquellas ventas a crédito, en que el precio se pacta paga--
 dero en forma de cantidades mínimas, distribuídas en fracciones
 iguales y a intervalos regulares durante cierto espacio de tiem--
 po bastante prolongado" (126).

La licitación es "la venta en subasta de un bien -
 indiviso. La palabra latina licitare significaba inicialmente -
 "hacer varias mejoras, unas sobre otras" (Pothier, núm. 637); --
 más tarde se individualizó a la venta en subasta de una cosa in-
 divisa" (127), es consagrada en el Código Civil Francés, en los
 artículos 1.686 a 1.688.

(125) PLANIOL, Marcel, y RIPERT, Jorge. Ob. Cit..Pág. 229.
 (126) Ibid. Pág. 234.
 (127) Ibid. Pág. 238.

CAPITULO II

LA COMPRAVENTA EN LA DOCTRINA Y EL
DERECHO CIVIL ESPAÑOL

A) CONCEPTO, OBJETO Y CARACTERES GENERALES

Por lo que hace a la definición de la compraventa, en el Derecho español, su Código Civil establece que "por el -- contrato de compraventa, uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella el precio cierto, en dinero o signo que lo represente (artículo 1.445).

Tal es el concepto por el Código Civil, en el cual existe un grave defecto; pues, entendida a la letra la definición, es lo mismo aplicable al contrato de compraventa, que al arrendamiento, ya que no se dice si la entrega de la cosa es a título de propiedad o simplemente se entrega el uso de la cosa vendida" (128)-

(128) DE BUEN, Demófilo. NOTAS SOBRE EL DERECHO CIVIL ESPAÑOL EN EL CURSO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL DE AMBROSIO COLIN Y HENRY CAPITANT. Tomo IV. Contratos Usuales. Traducción de la Segunda Edición Francesa por la Redacción de la Revista General de Legislación y Jurisprudencia. Tercera Edición. Editorial Instituto Editorial Reus. Madrid. -- 1955. Pág. 13.

Como se desprende de la anterior definición, ésta comprende los tres elementos, que también atribuye la Doctrina - española al contrato de compraventa, y que son: el consentimiento (el cual es elemento común a todo contrato), la cosa y el --- precio (elementos característicos del contrato que nos ocupa).

También se deducen del concepto legal antes invo-- cado, los caracteres propios del contrato de compraventa, mismos que se señalan a continuación:

- 1.- Que es un contrato consensual, como lo prueba la frase -se obliga- del artículo 1.445 del -- Código Civil Español, y la declaración termi-- nante del artículo 1.450, según el cual -la - venta se perfeccionará obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del -- contrato y el precio, aunque ni la una ni el - otro se hayan entregado--.
- 2.- Que es un contrato bilateral, por producir --- obligaciones recíprocas para ambos contratan-- tes.
- 3.- Que es un contrato oneroso, ya que supone ---- equivalencia entre las prestaciones de compra-- dor y vendedor.

- 4.- Ser un contrato, por lo general, conmutativo, aunque puede ser aleatorio en ciertos casos, como cuando se trate de cosas vendidas a futuro y celebrándose el contrato a riesgo del comprador.
- 5.- Ser un contrato traslativo de dominio, en el sentido, de que éste sirve de título para las transmisiones de propiedad (129).

La compraventa en el Derecho español, se perfecciona, por el consentimiento de las partes, y se consuma por la entrega de la cosa y la entrega del precio.

De lo anterior, resulta, que, "en toda compraventa hay que distinguir dos actos distintos, aunque relacionados entre sí: uno, el de la perfección del contrato que se realiza y es fuente de recíprocos derechos para los contratantes desde que convienen en el precio y en la cosa; y otro, el de la consumación del mismo contrato, que no tiene lugar hasta que el -----

(129) CASTAN TOBEÑAS, José. Derecho Civil Español Común y Foral. Tomo Cuarto. -Derecho de Obligaciones- Las particulares relaciones obligatorias-. Undécima Edición. Revisada y puesta al día por José Ferrandis Vilella. Editorial Instituto Editorial Reus. Madrid. 1981. Págs. 64 y 65.

comprador y vendedor se entregan, respectivamente, el precio de la venta y la cosa objeto de ella" (130).

Ahora bien, la compraventa puede ser de diferentes clases: Puede ser necesaria o voluntaria; según sea convenida libremente por los contratantes o impuesta por el derecho, como es el caso de expropiación forzosa. Puede ser pública o privada; siendo la primera la que se realiza en almoneda, y la segunda la que las partes convienen en forma particular. También --- puede ser civil o mercantil; distinguiendo una de otra, por el hecho de que la mercantil es la compraventa de cosas para revenda y con el ánimo de lucrar, en la civil, la compraventa es para el consumo o el uso del comprador y sin el ánimo de ----- especular" (131).

(130) DE BUEN. Demófilo. Ob. Cit.. Págs. 14 y 15.

(131) Ibid. Pág. 19

B) LOS ELEMENTOS DE CONSTITUCION PERSONALES

En "este contrato son dos: el comprador y el vendedor. La capacidad necesaria para celebrar ese contrato es la general para obligarse, según el artículo 1.547, salvo las modificaciones contenidas en la legislación" (132).

El Código Civil Español "no establece una prohibición especial para vender (resolución de 16 de junio de 1908), - cuando se trate de personas capaces" (133).

"Lo que si establece el Código es quienes son incapaces para comprar. No pueden adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial, por sí o por persona alguna intermedia (art. 1.459):

1º El tutor o protutor, los bienes de la persona o personas que estén bajo su tutela" (134);

-
- (132) PUIG PERA, Federico. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL. Tomo III.. Obligaciones y Contratos. Tercera Edición. - Editorial Ediciones Pirámide, S.A.. Madrid. 1976. Pág.460.
- (133) Ibid. Págs. 461 y 462.
- (134) Ibid. Págs. 462 y 463.

2º Los mandatarios, los bienes de cuya administración o enajenación estuvieren encargados;

3º Los albaceas, los bienes confiados a su encargo;

4º Los empleados públicos, los bienes del Estado, de los Municipios, de los pueblos, y de los establecimientos también públicos, de cuya administración estuviesen encargados. - Esta disposición regirá para los Jueces y Peritos que de cualquier modo intervienen en la venta.

5º Los Magistrados, Jueces, individuos del Ministerio Fiscal, Secretarios de Tribunales y Juzgados y Oficiales de Justicia los bienes y derechos que estuvieren en litigio ante el Tribunal en cuya Jurisdicción o territorio ejercieran sus respectivas funciones, extendiéndose esta prohibición al acto de adquirir por cesión.

La prohibición anterior comprende a los abogados y procuradores respecto a los bienes y derechos que fueran objeto de un litigio en que intervengan por su profesión u oficio" (135).

(135) PUIG PERA, Federico. Ob. Cit.. Págs. 462 y 463.

C) LOS ELEMENTOS DE CONSTITUCION REALES

También estos elementos son dos en la compraventa española: la cosa y el precio.

En cuanto a lo que hace a la cosa, ésta en el --- Código Civil Español, es considerada en el artículo 1.445 aún - cuando "sólo menciona expresamente las cosas (cosa determinada). Pero ello no debe estimarse con expresión de un criterio restrictivo, en cuya virtud quedaran excluidos del contrato de compraventa todos aquellos bienes que tuvieran la consideración de cosas en sentido físico o material sino que responde más bien al de--- signio de dar una explicación esquemática de la compraventa como "cambio de cosa por precio".

La alusión a la "cosa" del art. 1.445 ha de ser -- entendida con la misma amplitud con que se entiende la que se -- hace en el artículo 1.271 cuando se dice que "pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del comercio de - los hombres". Que la palabra cosa no se emplea en sentido de -- objeto físico o material lo demuestra el artículo 1.464, -----

situado entre los que tratan "de la entrega de la cosa vendida", que contiene una regla expresamente aplicable a la compraventa de bienes corporales (136).

Con base en lo anterior, podemos decir que, en --- principio, todas las cosas pueden ser objeto de la compraventa, tanto las corporales como las incorporeales y los derechos; el --- Código Civil Español admite la venta o la cesión de créditos --- (arts. 1.528 y 1.535), la venta alzada o en globo de ciertos derechos (art. 1.532), la venta de la herencia ya adquirida por el vendedor (arts. 1.000, núms. 1º y 3º, y 1.531), etc..

También hay venta de las cosas muebles y las inmuebles, las presentes y las futuras, las específicas y las genéricas. Mas para que la cosa sea materia del contrato de compraventa, se debe presumir las tres condiciones siguientes:

- a) Que exista o pueda llegar a existir;
- b) Que sea de lícito comercio; y

(136) FERRANDIS VILELLA, José. ESTUDIOS DE COMPARACION Y ADAPTACION A LA LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA ESPAÑOLAS EN EL TRATADO DE DERECHO CIVIL DE ENNECERUS, KIPP Y WOLFF. --- Tomo Segundo. Doctrina Especial. Volumen II. Derecho de Obligaciones. Primera Parte. Traducción Española con anotaciones de Blas Pérez Gonzáles y José Alguer. Tercera Edición. Editorial Bosh, Casa Editorial, S.A.. Barcelona. 1981. Pág. 32.

- c) Que esté determinada o que pueda ser susceptible de determinarse (137).

La existencia real o posible de la cosa, es indispensable para que la compraventa se conciba, puesto que el Código Civil Español establece que "si al tiempo de celebrarse la venta se hubiere perdido en su totalidad la cosa objeto de la misma, quedará sin efecto el contrato" (artículo 1.460, apartado 1^o). Para el caso de pérdida parcial, la compraventa es nula con respecto a la parte destruida, pero válida en cuanto a la parte que se ha conservado, otorgando la Ley opción al comprador de elegir al respecto, y "optar entre desistir del contrato o reclamar la parte existente, abonando su precio en proporción al total convenido" (artículo 1.460, apartado 2^o). La existencia eventual, puede ser objeto de la compraventa, y ésta es en cuanto a las cosas futuras; las partes subordinan el contrato a la existencia de la cosa, si ésta no llega a existir se tendrá por no celebrado el contrato y no hay obligación de entregar el precio (compra de cosa esperada), si por el contrario, los contratantes celebran el contrato a todo evento, de tal manera que el comprador debe pagar el precio aunque la cosa no llegue a nacer,

(137) CASTAN TOBEÑAS, José. Ob. Cit.. Pág. 80.

el contrato es válido y surte todos sus efectos jurídicos (compraventa de esperanza) para cada una de las partes (138).

Para el "Derecho español, la compraventa, según -- hemos dicho, no es traslativa de propiedad, sino productora de -- obligaciones, De ahí que no sea condición esencial, para que la compraventa produzca los efectos que le son propios, que la cosa vendida pertenezca al vendedor. Aún cuando no le pertenezca, -- nacerá para él la obligación de entregarla, y, en caso de que -- no realice la entrega, la obligación de indemnizar daños y perjuicios" (139), como consecuencia de su incumplimiento al contrato.

Esta circunstancia se presenta, en virtud, de que el Derecho español, en su Código Civil, no expresa directa y --- determinadamente "cuál sea su criterio acerca de la cosa ajena; y ello, unido a la disparidad de los sistemas legislativos que -- existen en orden a este problema, ha hecho que se manifiesten -- en la doctrina patria a tal respecto opiniones muy diver- ---- gentes" (140).

-
- (138) CASTAN TOBERNAS, José. Ob. Cit.. Págs. 80 y 81.
 (139) DE BUEN, Demófilo. Ob. Cit.. Págs. 104 y 105.
 (140) CASTAN TOBERNAS, José. Ob. Cit.. Pág. 83.

En general, se puede decir que, el sistema o tipo consensual y obligacional, conforme al que está organizada en -- el Derecho español, la compraventa permite estimar la validez -- del contrato de compraventa de cosa ajena, cuando menos, en el -- que las partes proceden de buena fe y en el entendido, de que -- la compraventa llegue a transmitir el dominio, si llega el ven-- dedor a adquirir la cosa, y cabe que, si lo consigue, produzca -- este contrato otros derechos y obligaciones para los contratan-- tes, ya que la obligación de entregar la cosa, se convertirá en obligación de indemnizar al comprador, si el vendedor no cumple el contrato (141) -

Por otra parte, y según resulta de los términos -- del citado artículo 1.445 del Código Civil Español, la compraven-- ta exige un precio en dinero o signo que lo represente.

El precio es "el elemento mas característico de la compraventa, y consiste en la suma de dinero que el comprador se obliga a entregar a cambio de la cosa.

Se suelen señalar como requisitos que debe reunir el precio, los de ser verdadero, cierto o determinado, y consistente en dinero. Los tratadistas anteriores al Código añadían -

(141) CASTAN TOBEÑAS, José. Ob. Cit... Págs. 85 y 86.

el de ser justo" (142).

En cuanto a la veracidad del precio o que éste --- sea verdadero o real, se presume, que si el precio fuera simulado, ficticio o irrisorio, se transformaría la naturaleza del --- contrato y la compraventa dejaría de ser tal, convirtiéndose en donación u otra figura jurídica (143). Cabe agregar, que en relación a este requisito el Código Civil Español no habla expresamente de él, puesto que lo presume o lo considera obvio.

Por lo que toca a la determinación del precio, y para que éste "se tenga por cierto bastará que lo sea con referencia a otra cosa cierta o que se deje su señalamiento al arbitrio de persona determinada.

Si ésta no pudiere o no quisiere señalarlo, quedará ineficaz el contrato (art. 1.447).

También se tendrá por cierto el precio de la venta de valores, granos, líquidos y demás cosas fungibles, cuando se señale el que la cosa vendida tuviera en determinado día, bolsa o mercado, con tal que sea cierto (art. 1.448).

(142) CASTAN TOBEÑAS, José. Ob. Cit.. Pág. 87.

(143) PUIG PEÑA, Federico. Ob. Cit.. Pág. 467.

El señalamiento del precio no podrá nunca dejarse al arbitrio de uno de los contratantes" (144), según lo establece el artículo 1.449 del multicitado Código.

"La existencia del precio cierto a que se refiere el art. 1.448 del Código Civil, no consiste únicamente en el señalamiento de cantidad determinada, sino que puede y debe estimarse igualmente como cierto el precio que convengan las partes contratantes mediante avalúo, en la forma de antemano conocida y regulada por las leyes" (145).

El comprador tiene el derecho concedido de hacer el pago en lugares distintos y en diferentes clases de moneda, constituyendo pacto lícito, que en nada afecta a la certeza del precio, cuando se fija señalándolo en el contrato, de tal manera que no deje lugar a dudas en cuanto al número y clases de las especies monetarias (francos, posetas o libras, etc.), en que debe hacerse el pago, así también no debe afectarse el valor, mayor o menor, que dichas especies tengan en la época de la entrega del pago, tampoco que ésto entrañe un riesgo, porque, si, de ser conocido por los contratantes, uno y otro lo corren igual,

(144) DE BUEN, Demófilo. Ob. Cit.. Págs. 106 y 107.
(145) Ibid. Pág. 107.

como el derivado de las oscilaciones del mercado cambiario (146).

Finalmente, y por lo que hace a que el precio --- dista en dinero o a la pecuniaridad en el contrato, el referido artículo 1.445 del ordenamiento indicado con anterioridad, estipula que el precio ha de consistir "en dinero o signo que lo represente", dicha disposición "no establece alternativamente dos posibilidades de precio sino dos formas de pago. El sentido del precepto es, por lo tanto, el siguiente: el precio consiste --- siempre en dinero, pero el pago del precio se puede llevar a --- cabo entregando dinero o entregando signo que lo represente. -- Queremos decir con ello que la alusión al signo no es procedente en un precepto referido a la fase de perfección del contrato, -- puesto que solamente interesa en su fase de consumación o de cumplimiento" (147).

Hasta tal punto es necesario que el precio sea -- consistente en dinero o signo que lo represente, pues si consiste en otra cosa el contrato cambia de naturaleza y por ende de denominación, convirtiéndose en permuta, ya que el artículo --- 1.538 del indicado Código estipula que "si el precio de la venta consistiera parte en dinero y parte en otra cosa, se calificará

(146) DE BUEN, Demófilo. Ob. Cit.. Pág. 107.

(147) FERRANDIS VILELLA, José. Ob. Cit.. Pág. 38.

el contrato por la intención manifiesta de los contratantes. No constando ésta, se tendrá por permuta si el valor de la cosa -- dada en parte del precio excede al del dinero o su equivalente; y por venta en el caso contrario" (148).

(148) FERRANDIS VILELLA, José. Ob. Cit.. Pág. 38.

D) LOS ELEMENTOS DE CONSTITUCION FORMALES

En la forma de celebración el "contrato de compraventa es típicamente consensual, en el sentido de que no exige -- ningún elemento formal para su perfección, ya que ésta se produce por el mero consentimiento. Así dice el art. 1.450 que "la -- venta se perfeccionará entre vendedor y comprador, y será obligatoria para ambos, si hubiesen convenido en la cosa objeto del --- contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan -- entregado".

Sin embargo, procede decir:

a') Que la forma actuará como ineludible requisito contractual sub conditione cuando se estipula por las partes -- que, hasta que se cumpla, no se entenderá perfecto el contrato --- (7 de octubre de 1886).

b') Que, sobre todo, al campo contractual de la -- compraventa irradia su poderío el art. 1.280 del Código Civil.

c') Que en determinadas circunstancias se exige --

llenar ciertos requisitos de forma como sucede con las adjudicaciones de finca pro indiviso (1 de junio de 1900) y las ventas - en subasta judicial (19 de enero de 1898).

d') Que en algunas compraventas especiales se exigen asimismo ciertas circunstancias. El art. 1.453 dispone que "la venta hecha en calidad de ensayo o prueba de la cosa vendida, y la venta de las cosas que es costumbre gustar o probar antes de recibirlas, se presumen hechas siempre bajo condición suspensiva" (confróntese sentencia 18 de junio de 1091).

e') Que cuando intervienen arras" (149) o señal, - como elemento meramente accidental en la compraventa, en virtud de cuyo nombre se designa la suma de dinero o cosa fungible que, aún sin que constituya el total del precio de la cosa vendida, - entrega uno de los contratantes al otro, en el momento de la --- conclusión del contrato.

Por la compleja evolución histórica que esta institución ha tenido, se presenta en el Derecho moderno con varias modalidades. Una triple función pueden cumplir las arras: -
1.- La de ser una prueba o señal de que se celebra el contrato, -
y son las llamadas confirmatorias; 2.- La de establecer una ----

(149) PUIG PENA, Federico. Ob. Cit.. Págs. 467 y 468.

garantía para efectos del cumplimiento del contrato de compraventa, y mediante la pérdida de las arras o su devolución al doble, en caso de incumplimiento al mismo, son dadas tales como las conocidas arras penales; 3.- La que constituya un medio lícito de desligarse de los efectos del contrato por cualquiera de las partes, mediante el abandono de las arras por quien las haya entregado, o la restitución doblada de las mismas por quien las ha recibido, se les designa con el nombre de arras penitenciales o de desistimiento (150).

El Código Civil Español señala que, cuando medien "arras o señal", se debe establecer claramente en el contrato de compraventa, que la cantidad entregada haya sido por ese concepto (24 de noviembre de 1926); pues si la cantidad fué entregada como anticipo del precio, no puede surtir efectos el artículo -- 1.454, con su típico efecto resolutorio potestativo (151).

(150) CASTAN TOBERNAS, José. Ob. Cit.. Págs. 91 y 92.
 (151) PUIG PEÑA, Federico. Ob. Cit.. Pág. 468.

E) DEL VENDEDOR

Aún cuando las partes en el contrato de compraventa, aparezcan situadas económicamente en condiciones de paridad, puesto que la efectación económica que por el momento se opera en los patrimonios de los contratantes, encuentra una compensación justa por la contraprestación que la otra parte realiza. -- El Legislador, al parecer, se fijó preferentemente en el vendedor, conceptuándole como principal responsable del vínculo. Ello se explica, quizá, por el hecho de que el deber del comprador es particularmente simple, por consistir éste en la entrega del -- precio-; mas en cambio, la principal obligación del vendedor es --la entrega de la cosa--, contrayéndole situaciones jurídicas de la mayor relevancia y difíciles de precisar al detalle.

Sea de ello lo que fuere, lo certero y veraz es -- que el Código Civil Español dedica a las obligaciones del vendedor, treinta y ocho artículos y en cambio, las obligaciones del comprador son descritas en sólo seis artículos (152).

(152) PUIG PEÑA, Federico. Ob. Cit.. Pág. 469.

Aparte de "la obligación no claramente expresada - en nuestro Código, de proporcionar al comprador la propiedad de la cosa vendida o de proporcionarle, en su caso, el derecho vendido (de la cual ya nos hemos ocupado anteriormente), son obligaciones del vendedor:

- 1a. Conservar y custodiar la cosa que se ha obligado a entregar.
- 2a. Entregar la cosa vendida (art. 1.461 y ---- siguientes).
- 3a. Entregar al comprador los títulos de pertenencia (arg. arts. 1.464, 1.065 y 1.066), y, en general, facilitarle los informes necesarios para hacer valer el derecho transmitido y los elementos necesarios para asegurar su autenticidad y publicidad mediante la inscripción en el Registro Público adecuado.
- 4a. Prestar la garantía o saneamiento en los dos casos de evicción y vicios ocultos (arts. --- 1.461 y 1.474 y sigs.).
- 5a. Pagar los gastos de otorgamiento de la ----

escritura matriz, salvo pacto en contrario ---
(art. 1.455)" (153) -

Como el Código Civil Español, no impone expresamente la obligación de proporcionar al comprador la propiedad de la cosa vendida, pues solamente habla de la obligación de entregar, según lo manifiesta su referido artículo 1.445, y como el artículo 1.461 se limita, señalando que -el vendedor está obligado a - la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta-, ello -- autoriza a pensar que las alusiones hechas en los artículos indicados anteriormente, en cuanto a la entrega de la cosa, y en los cuales no existe ninguna matización o delimitación del alcance - de ésta entrega, presuponen, entonces, la idea de que tal entrega tiende a producir sus máximos efectos, es decir, a la transmisión de la propiedad. La idea de que el comprador adquiere la propiedad al consumarse la compraventa, es desprendida del espíritu Legislativo y está expresamente reconocida en varios -- preceptos del citado Código, como el artículo 1.473 que, para la hipótesis de que una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, contiene las reglas para determinar a cuál de ellos -pertenece la propiedad-; otro artículo, el 1.502, lo indica, -refiriéndose al supuesto de que el comprador sea perturbado -en

(153) CASTAN TOBEÑAS, José. Ob. Cit.. Págs. 98 a 100.

la posesión o dominio-; así también el artículo 1.509, al declarar que el comprador -adquirirá irrevocablemente el dominio de - la cosa vendida- (154).

Por otra parte, en cuanto a la conservación de la cosa vendida, hay que considerar "que el obligado a dar alguna - cosa lo está también a conservarla con la diligencia propia de - un buen padre de familia (art. 1.094).

Esta obligación de conservar recaerá también sobre el vendedor desde el momento en que teniendo en su poder la --- cosa, se perfeccione el contrato hasta el momento en que se realice la entrega de la cosa vendida.

Faltará a la misma el que por su culpa deje deteriorar o perder la cosa, y por ello será responsable de la pérdida o deterioro" (155), de la cosa cuando se obre con dolo o - negligencia o se halle constituido en mora (art. 1.101 y párrafo 3º del 1.096).

Ahora bien, la doctrina y la legislación positiva, ofrecen dificultad en el punto de la destrucción o deterioro de la cosa vendida, en relación al caso fortuito; si la cosa se ---

(154) FERRANDIS VILELLA, José. Ob. Cit.. Pág. 48.

(155) DE BUEN, Demófilo. Ob. Cit.. Pág. 188.

pierde o se destruye sin culpa del vendedor y sin estar éste -- constituido en mora, después de perfeccionado el contrato y antes de que la cosa haya sido entregada, el artículo 1.452 del -- ordenamiento jurídico citado, que trata esta materia, señala -- "que -el daño o provecho de la cosa vendida, después de perfec-- cionado el contrato, se regulará por lo dispuesto en los arts.- 1.096 y 1.082-; pero ésto en realidad, no resuelve nada, pues -- estos artículos nos dicen sólo que en el caso fortuito exonera al vendedor de entregar la cosa, mas nada nos aclaran sobre la importante cuestión de si se puede reclamar el precio. Pero -- siguiendo el examen del Código se observa que se inspira en el principio romano de la perfección y ello por las razones si---- guientes:

a') El apart. 3º del art. 1.452 dice que -si las cosas fungibles se vendieren por un precio fijado con relación al peso, número o medida, no se imputará el riesgo al comprador hasta que se hayan pesado, contado o medido-; luego es visto -- que en todos los demás casos se deberá atribuir a ésto los --- riesgos.

b') El art. 1.095 atribuye al acreedor (aquí comprador) los frutos de la cosa desde que nace la obligación de -- entregarla (o sea, desde la perfección del contrato) y es ---

lógico que las utilidades sean perfectamente compensadas con los riesgos" (156) -

Por lo que hace a la entrega de cosa por el vendedor, el Derecho español la define como la transferencia de la -- posesión jurídica de la cosa vendida, la cual hace que el comprador adquiera la propiedad o el derecho real de dicha cosa. En esta virtud, el Código Civil Español en su artículo 1.462 dice -- que se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en -- poder y posesión del comprador.

Los términos poder y posesión, al parecer, tienen significado distinto, y quieren decir que no le basta al comprador que le sean transmitidos los meros derechos posesorios, con los cuales no podría defenderse suficientemente en lo futuro, -- sino que antes de la posesión se le debe transferir el dominio, -- el pleno goce en propiedad de la cosa que le fué vendida; por -- lo que la entrega de la cosa, que en sí es un desplazamiento de la posesión o transmisión de la propiedad, al ir acompañada de -- los otros requisitos de la tradición, produce el efecto jurídico, antes referido, el de transmitir al adquirente la propiedad de -- la cosa entregada (157) -

(156) PUIG PEÑA, Federico. Ob. Cit.. Págs. 471 y 472.

(157) CASTAN TOBENAS, José. Ob. Cit.. Pág. 105.

De lo anterior, resulta que, la entrega no es un simple dar, ya que es un dar que tiene en su fondo una sustancia traslativa, toda vez que, es el cause jurídico a través del --- cual se verifica el transferimiento del dominio, y en este sentido el artículo 1.905 del citado Código, concuerda, al señalar -- que el acreedor no adquiere derecho real sobre la cosa hasta que le ha sido entregada (158).

Por medio del "pacto expreso de las partes puede - la entrega o tradición no transmitir -al menos por el momento- - la propiedad de la cosa al comprador, y que dicho pacto, llamado de reserva de dominio (pactum reservati dominii), se celebra en la práctica con la finalidad de garantizar el pago del precio -- aplazado, reservándose el vendedor la propiedad de la cosa vendida hasta el íntegro pago de la cuota de aquél" (159), el Tribunal Supremo español ha declarado el pacto de reserva de dominio, válido, puesto que, no lo prohíbe su Ley y no es contrario a las buenas costumbres.

Las formas en que se verifica la entrega de la -- cosa vendida, según lo consigna la Legislación española son las siguientes:

-
- (158) PUIG PENA, Federico. Ob. Cit.. Pág. 472.
(159) CASTAN TOBERAS, José. Ob. Cit.. Pág. 106.

1.- Por tradición real. El artículo 1.462 del --- ordenamiento jurídico citado, dice en su primera parte, que "se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y - posesión del comprador".

2.- Por tradición fingida. a) Tradición simbólica instrumental. La segunda parte del artículo 1.462, estipula que "cuando se haga la venta mediante la escritura pública, el - otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto - del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario"; la frase que dice "el otorgamiento de la escritura equivale a la entrega" supone, desde luego, una efectividad absoluta, para el caso de que el vendedor tenga la - posesión real y efectiva (160), puesto que, "la sentencia de 22 de marzo de 1930, declaró que la presunción que establece el -- artículo 1.462 del Código Civil no excluye el que, por otros medios adecuados, se demuestre cumplidamente que no se realizó la entrega de la cosa vendida, en cuyo caso la presunción de la --- tradición ficta tiene que ceder necesariamente ante la realidad del hecho de que otro tercero posee la cosa enajenada" (161). - b) Tradición simbólica no instrumental. Se establece por el --

(160) PUIG PEÑA, Federico. Ob. Cit.. Págs. 473 y 474.
 (161) Ibid. Pág. 474.

artículo 1.463, del referido Código, que en la tradición de las cosas muebles, ésta se efectuará "por la entrega de las llaves - del lugar o sitio donde se hayan almacenado o guardado". c) Tradición brevi manu. El artículo anteriormente señalado lo refiere, al reputar verificada la tradición de las cosas muebles --- cuando el comprador "la tenía ya en su poder por algún otro motivo".

3.- Por cuasi-tradición. Estipula el artículo --- 1.464, dos formas especiales para la tradición aplicada para las cosas incorporeales, siendo: la primera en el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia, conocido éste -- como cuasi-tradición simbólica. Y la segunda en el uso que de -- su derecho haga del mismo comprador, consintiéndolo el vendedor; llamada cuasi-tradición por ministerio de Ley.

4.- Por tradición por ministerio de Ley. El su -- puesto que para las cosas muebles, manifiesta el artículo 1.463 de dicho Código, que se entenderá, hecha la tradición de la cosa "por el sólo acuerdo o conformidad de los contratantes, si la -- cosa vendida no puede trasladarse al poder del comprador en el -- instante de la venta".

5.- El tiempo. Salvo si la compraventa es condicional o a término, la obligación del vendedor de entregar la --

cosa vendida surge en el momento en que queda perfeccionado ---- dicho contrato, excepto si hay acuerdo entre las partes.

6.- El lugar. El Código Civil Español no establece regla alguna para el lugar en que se debe verificar la entrega, y en esa virtud, se estará a lo pactado por las partes, y -- en su defecto, se regirá por los principios generales que se señalan en el artículo 1.171, según tiene reiteradamente declarado la Jurisprudencia española (162).

7.- El objeto de la entrega. "Según el artículo - 1.468, el vendedor debe entregar la cosa en el estado en que -- se halle al perfeccionarse el contrato y con los frutos producidos desde ese mismo día en que fué perfecto. Aunque nada diga - aquí el Código acerca de los accesorios de la cosa, es perfectamente aplicable a la compraventa el precepto general del artículo 1.097, expresivo de que la obligación de dar una cosa determinada comprende la de entregar todos sus accesorios, aunque no hayan sido mencionados" (163).

8.- Los gastos de entrega. Dispone el artículo -- 1.475 del Código referido, que "los gastos para la entrega de --

(162) PUIG PENA, Federico. Ob. Cit.. Págs. 474 y 475.
(163) CASTAN TOBEÑAS, José. Ob. Cit.. Pág. 111.

la cosa vendida serán de cuenta del vendedor, y los gastos de su transporte o traslación, de cargo del comprador, salvo el caso - de estipulación especial" (164).

Según resulta del Código Civil Español, "la obligación de garantía es también calificada de saneamiento.

En virtud del saneamiento a que se refiere el artículo 1.461, el vendedor responderá al comprador:

1º De la posesión legal y pacífica de la cosa -- vendida.

2º De los vicios o defectos ocultos que tuviere - (art. 1.474).

Tampoco en nuestro derecho se reglamenta de un --- modo general - con relación a todos los contratos- la obligación de garantía; y también, como en el Derecho francés, tal obligación no es privativa de la compraventa, sino de todos los contratos onerosos. En el Código Civil Español hay varios artículos - relativos a la obligación de garantía repartidos en los Títulos correspondientes a los respectivos contratos.

La obligación de garantía, aunque concebida en ---

(164) CASTAN TOBEÑAS, José. Ob. Cit.. Pág. 116.

unidad, según resulta del art. 1.471, es reglamentada separadamente en sus dos manifestaciones: saneamiento por vicios ocultos y saneamiento por evicción.

La evicción supone, privación total o parcial en virtud de un juicio. El saneamiento resultante de la evicción no podrá exigirse mientras tal privación judicial no tenga lugar; pero eso no significa que el comprador que tenga fundado temor a ser desposeído no pueda ejercitar acción ninguna, pues claramente resulta otra cosa del art. 1.502, de que hablamos más adelante.

Tampoco significa que el comprador nada pueda hacer si descubre una carga o servidumbre no aparente que grava la cosa comprada. De este caso se ocupa el art. 1.483" (165).

La evicción, es la pérdida de un derecho por la consecuencia de una sentencia condenatoria, o es, como se define por el Código Civil Español, en su artículo 1.475, la privación al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o en parte de la cosa comprada.

El saneamiento por evicción, es la obligación de -

responder de ésta, o dicho en otros términos, es la obligación - que tiene el vendedor de indemnizar daños y perjuicios al comprador cuando ha tenido lugar la evicción.

Como el saneamiento para el Código referido, es un elemento natural del contrato de compraventa, manifiesta al respecto en su artículo 1.475, apartados segundo y tercero, que el vendedor responderá de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato. Los contratantes sin embargo podrán aumentar, disminuir o suprimir esta obligación legal del vendedor (166).

El Código Civil Español, "no obstante mira con recelo la cláusula por la que el vendedor renuncie al saneamiento por evicción, y la restringe en doble concepto:

1º Declarando nulo -todo pacto que exima al vendedor de responder de la evicción, siempre que hubiere mala fe - de su parte- (art. 1.476).

2º Estableciendo que para la renuncia al saneamiento exima al vendedor de todas las obligaciones propias del mismo, es preciso que aquélla la haga el comprador -con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose a sus ----

(166) CASTAN TOBEÑAS, José. Ob. Cit.. Págs. 120 y 121.

consecuencias- (art. 1.477)" (167).

Además de la condición anterior, de que no se haya pactado en contra del comprador, hay dos requisitos para que tenga lugar el saneamiento, uno de fondo, o sea, que se produzca la evicción (privación parcial o total del derecho en virtud de sentencia firme), y el otro, que se le notifique la demanda de evicción al vendedor.

En cuanto a los requisitos para que haya evicción y surja el derecho al saneamiento, son dos también: privación -- del todo o en parte de la cosa, mediante sentencia firme, ya que el vendedor sólo responde de la privación de la cosa enajenada, -- y ésta sólo es efectiva y definitiva, cuando se agotan todos los trámites procesales se dicta sentencia ejecutoria (contra la que no cabe recurso alguno); y, que el derecho que prive al comprador de la cosa, sea anterior a la compra, toda vez que los derechos adquiridos por terceros con posterioridad al momento de la transmisión no le son imputables al vendedor, que cumplió con cederle al comprador las acciones y derechos sobre la cosa (168).

(167) CASTAN TOBERNAS, José. Ob. Cit.. Págs. 120 y 121.

(168) Ibid. Págs. 122 y 123.

Por lo que respecta a que se le notifique la demanda al vendedor, "tiene su fundamento en la consideración de que el vendedor es quien lógicamente puede tener los medios de defensa contra la demanda de evicción, y si no se le diera la oportunidad de ejercitarlos, sería injusto hacerle sufrir las consecuencias de una sentencia condenatoria. Nuestro Código Civil --- considera tan esencial este requisito, que sólo obliga al vendedor al saneamiento cuando -resulta probado que se le notificó la demanda de evicción a instancia del comprador. Faltando la notificación el vendedor no estará obligado al saneamiento- (art. 1.481).

Las condiciones procesales de la notificación de -- que se trata están reguladas en el art. 1.482" (169) del citado Código Civil.

El artículo 1.478 de dicho Código, establece los -- efectos de saneamiento por evicción, en el caso de evicción total y siempre que el comprador no haya pactado renunciar al saneamiento, produciendo a favor del comprador el derecho de exigir del vendedor:

"1º La restitución del precio que tuviere la cosa -

venta al tiempo de la evicción, ya sea mayor o menor que el de la venta.

2º Los frutos o rendimientos, si se le hubiere -- condenado a entregarlos al que le haya vencido en juicio.

3º Las costas del pleito que haya motivado la --- evicción, y, en su caso, las del seguido con el vendedor para el saneamiento.

4º Los gastos del contrato, si los hubiese pagado el comprador.

5º Los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si se vendió de mala fe" (170).

Para el caso de evicción parcial, los efectos se regularán por las siguientes dos reglas del artículo 1.479 del Código Civil Español, en sus dos apartados, respectivamente:

1º Si el comprador pierde, por efecto de la evicción, una parte de la cosa vendida, de gran importancia con relación al todo, que sin esa parte no hubiese comprado, podrá exigir la rescisión del contrato, con la obligación de devolver la

(170) CASTAN TOBEÑAS, José. Ob. Cit.. Pág. 126.

cosa sin más gravámenes que los que tuviese al adquirirla.

2º Se observará lo mismo a lo anterior, cuando se vendan dos o más cosas conjuntamente por un precio alzado o particular para cada una de ellas, si consta que el comprador no habría comprado la una sin la otra (171).

Ahora bien, por lo que hace al saneamiento por los vicios ocultos, el Código referido, emplea la expresión de vicios redhibitorios, con relación "especial a los vicios de los animales -respecto a los cuales habla también, no obstante, de vicios ocultos-, consideramos que aquella expresión puede emplearse en todos los vicios, sean de las cosas o de los animales, que pueden dar lugar a la resolución de la venta, y que por lo mismo significa vicio oculto que vicio redhibitorio.

El vendedor -según el art. 1.484 del Código Civil -- estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hace impropia para el uso a que se destina, o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador no la habría adquirido o habría dado menos por ella; pero no será responsable de los defectos manifestados o que tuvieran a la vista, ni tampoco de los que no están, si el

(171) CASTAN TOBEÑAS, José. Ob. Cit., Pág. 127.

comprador es un perito que, por razón de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos.

Según el artículo siguiente, el vendedor responde al comprador de saneamiento por los vicios o defectos ocultos -- de la cosa vendida, aunque los ignorase. Esta disposición no -- registrará cuando se haya estipulado lo contrario y el vendedor ignorara los vicios o defectos ocultos de lo vendido.

De este último precepto resulta que el saneamiento por vicios ocultos es un requisito natural del contrato de compraventa. Resulta del contrato siempre que no se pacta que no -- tenga lugar; pero -- si el vendedor ignoraba la existencia de los vicios -- puede pactarse válidamente que el mismo no responda de -- ellos para el caso de que existan" (172), en la cosa vendida.

En esa virtud, los requisitos, para que puedan ser objeto del saneamiento los vicios o imperfecciones, que pueda -- tener la cosa vendida , son:

1^o Que el defecto sea oculto, de tal manera que -- no lo pudiera conocer el comprador.

(172) DE BUEN, Demófilo. Ob. Cit.. Págs. 213 y 214.

2º Que el defecto sea grave, que haga la cosa impropia para el uso a que se destinará o que se disminuya dicho uso, de tal modo que, de haberlo conocido, no la hubiese adquirido o hubiese pagado menos por la cosa vendida, el comprador.

3º Que sea preexistente a la compraventa.

4º Que la acción se ejercite en el plazo legal, - el cual es de seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida (art. 1.490), por ser éste el momento en que el comprador pudo darse cuenta de tales vicios, y porque la Ley considera que, aunque los vicios no se manifiesten en ese tiempo, es necesario liberar al vendedor de toda responsabilidad, en el plazo - más breve posible (173).

En cuanto a los efectos para el saneamiento por - vicios ocultos, el Código Civil Español, en su artículo 1.486, - primer apartado, otorga a favor del comprador la opción de elegir entre las dos acciones, la redhibitoria y la estimatoria o - quanti minoris, las cuales se desprenden de la manifestación de que -el comprador podrá optar entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó, o rebajar la cantidad proporcionalmente del precio, a juicio de peritos-.

(173) CASTAN TOBEÑAS, José. Ob. Cit.. Págs. 130 y 131.

Para el caso de mala fe del vendedor, el artículo señalado anteriormente, en su segundo apartado estima que -si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, tendrá éste la misma opción, y además se le indemnizará de los daños y perjuicios si optare -- por la rescisión-; no es igual en el anterior caso, toda vez que, para la rebaja en el precio se habrán ya tenido en cuenta los ---perjuicios sufridos.

Por lo que hace a las ventas judiciales, no hay -- lugar a la responsabilidad por daños y perjuicios, pero sí a las demás que se originan del saneamiento, según lo dispone el artículo 1.489 del Código citado.

En el caso de pérdida de la cosa vendida, como el contrato no puede disolverse, toda vez que, el comprador no puede devolver la cosa, ni el vendedor el precio, por lo que, resulta, que el Código Civil Español, regula esta situación, dedicán--dole reglas especiales a los siguientes casos:

a) Pérdida por efecto de los vicios ocultos. El artículo 1.487 del referido Código, señala que (174) "si la cosa vendida se perdiere por efecto de los vicios ocultos, conociendo-

(174) CASTAN TOBEÑAS, José. Ob. Cit.. Págs. 131 a 133.

los el vendedor, sufrirá éste la pérdida y deberá restituir el precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios. Si no los conocía debe sólo restituir el precio y abonar los gastos del contrato que hubiese pagado el comprador" (175).

b) Pérdida por caso fortuito o culpa del comprador. Al respecto, el artículo 1.488 del mismo Código, prevé --- para este caso que "si la cosa vendida tenía algún vicio oculto al tiempo de la venta, y se pierde después por caso fortuito o por culpa del comprador, podrá este reclamar del vendedor el precio que pagó, con la rebaja del valor que la cosa tenía al tiempo de perderse. Si el vendedor obró de mala fe, deberá abonar al comprador los daños e intereses" (176).

(175) CASTAN TOBERNAS, José. Ob. Cit. Pág. 133.
(176) Ibid. Pág. 133

F) DEL COMPRADOR

La principal obligación del comprador en el contrato de compraventa es la de pagar al vendedor el precio de la --- cosa vendida (arts. 1.445 y 1.500), por medio de la entrega de --- dinero o signo que lo represente (177).

En esta virtud, "el comprador está obligado a pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijado en el contrato.

Si no se hubiesen fijado, deberá hacerse el pago --- en el término y lugar en que haga la entrega de la cosa vendi--- da" (178), según lo dispone el artículo 1.500 del referido Código Civil Español.

Por lo que resulta del precepto legal invocado, -- que la obligación del comprador de pagar el precio, no es exigible, en principio, mientras no se haga la entrega de la cosa ---

(177) FERRANDIS VILELLA, José. Ob. Cit.. Pág. 50.
(178) DE BUEN, Demófilo. Ob. Cit.. Pág. 223.

debida por el vendedor (sentencia de 6 de julio de 1927) (179), -
"y a los demás preceptos que regulan el pago en general está ---
fundada en el carácter sinalagmático del contrato de compraven-
ta, que hace que las prestaciones del comprador y vendedor deban
ser realizadas con perfecta simultaneidad e identidad de tiempo
y lugar" (180) -

En cuanto a las garantías de pago del precio, existe la necesidad de proteger al vendedor que, ordinariamente se desprende de la cosa vendida antes de obtener el pago de ella, y al mismo tiempo, facilita, en beneficio de los compradores, las ventas a crédito, por lo que se justifican las garantías que se indican a continuación y las cuales se dividen en:

1a. Convencionales, estas garantías a su vez son -
tres las mas usuales.-

- a) El pacto de reserva de hipoteca, por medio del cual el vendedor se reserva hipoteca sobre la cosa vendida;
- b) El pacto de reserva de dominio, por medio de éste el vendedor se reserva el dominio hasta -

(179) CASTAN TOBENAS, José. Ob. Cit.. Pág. 137.

(180) Ibid. Pág. 137.

que la cosa vendida, no le ha sido pagada en su totalidad.

- c) El pacto comisorio o lex comisorio, el cual -- consiste en estipular que de no pagarse el precio al vencimiento del término convenido para ello en el contrato, se tendrá por resuelto el mismo.

2a. Legales, estas garantías son distintas, puesto que hay que distinguir, si el vendedor conserva todavía la cosa vendida o ya la entregó al comprador. Y dentro de ésta última hipótesis hay que determinar si el precio está aplazado o aún se debe al comprador.

- a) La cosa en poder del vendedor, la garantía --- para éste, es el derecho de retención de la -- cosa, el cual está previsto y autorizado por -- los artículos 1.466 y 1.467 del Código Civil -- Español.
- b) La cosa entregada con precio aplazado, está -- regida por el artículo 1.503 de dicho Código, -- señalando que (181) "si el vendedor tuviere --

(181) CASTAN TOBERAS, José. Ob. Cit.. Págs. 138 y 139.

fundado motivo para temer la pérdida de la cosa inmueble vendida y el precio, podrá promover inmediatamente la resolución de la venta. Si no existiere este motivo se observará lo dispuesto en el artículo 1.124" (182). Para que se pueda aplicar el precepto indicado hace falta que: 1.- Que sea compraventa de inmuebles; 2.- Que el precio haya sido aplazado y que no haya en consecuencia, todavía incumplimiento de la obligación de entregarlo, que pudiera autorizar la aplicación del artículo anteriormente mencionado; 3.- Que la conducta del comprador produzca el fundado temor (declararse en estado de insolvencia, destruir el inmueble, etc.) en el vendedor de perder la cosa y el precio.

- c) La cosa entregada, con la obligación incumplida de pagar el precio, contemplada en el artículo 1.124 del Código indicado, como regla general a todos los contratos y los artículos 1.504 y 1.505 del mismo ordenamiento legal, --

(182) CASTAN TOBEÑAS, José. Ob. Cit.. Pág. 139.

señalan las reglas especiales, a que se ajustarán para la resolución de la compraven-----ta (183).

Ahora bien, "si el comprador fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida, o tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria, podrá suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o el peligro, a no ser que se afiance la devolución del precio, en su caso, o se haya estipulado que, no obstante cualquier contingencia de aquella clase, el comprador estará obligado a verificar el pago (art. 1.502).

En el caso de que el peligro no proceda del posible ejercicio de las dos acciones en el artículo anterior indicadas, el comprador está obligado a entregar el precio, pues esta disposición es de interpretación restrictiva (sent. 20 de diciembre de 1898).

Por la misma razón expresada en la anterior sentencia entendemos que el art. 1.502 sólo autoriza para suspender el pago del precio, pero no para pedir la devolución del precio ya pagado" (184).

(183) CASTAN TOBEÑAS, José. Ob. Cit..Págs. 139 y 140.
 (184) DE BUEN, Demófilo. Ob. Cit.. Pág. 227.

Por lo que hace a otra obligación del comprador, - ésta consiste en recibir la cosa comprada, pues así parece "inferirse del texto del art. 1.505, que autoriza la resolución de la renta en interés del vendedor, si el comprador no se presenta a recibir la cosa antes de vencer el término fijado para la entrega; pero algunos autores sostienen que, en realidad, lo que -- concede este artículo es una mayor facilidad para el vendedor -- -que puede resolver el contrato-, pero no le autoriza para exigir esa obligación. Entendemos, sin embargo, que este deber del comprador, no es ni más ni menos que el correlativo del vendedor de entregar la cosa" (185) vendida, y es necesario para que el - contrato surta sus efectos.

Además de las anteriores obligaciones, el vendedor y el comprador tienen deberes de carácter accesorio, según lo -- disponen el Código Civil Español y las leyes especiales. En los artículos 1.455 y 1.465 del ordenamiento legal invocado, se especifican las respectivas obligaciones de los contratantes en lo que se refiere a los gastos, los cuales generalmente corren a -- cargo del comprador, y ha de tenerse en cuenta que no forman parte del contenido del contrato de compraventa, pues no se trata - de obligaciones que el comprador deba cumplir frente al vendedor

(185) PUIG PENA, Federico. Ob. Cit.. Pág. 495.

conforme a dicho contrato (186).

Los gastos aludidos anteriormente, que el comprador debe abonar son los siguientes:

1.- Los necesarios y útiles hechos en la cosa vendida, desde que se perfeccionó la venta hasta su consumación. Lo anterior se desprende de los Principios Generales del Derecho y del artículo 1.468, segundo párrafo, combinado con el 356 del --- mencionado Código; puesto que los frutos de la cosa vendida le --- corresponden al comprador, -según el primer artículo-, y todo el que recibe los frutos debe abonar los gastos hechos por un tercero para su producción, recolección y conservación -según el se--- gundo artículo-.

2.- Los de transporte o traslación de la cosa vendida, salvo pacto en contrario por las partes (art. 1.465 del --- citado Código).

3.- La primera copia de la escritura y demás posteriores a la compraventa deben ser pagadas por el comprador salvo pacto en contrario por los contratantes (art. 1.455 de dicho - Código).

(186) FERRANDIS VILELLA, José. Ob. Cit.. Pág. 51.

4.- El impuesto de derechos reales, salvo en las -
ventas al Estado de material y otras cosas muebles, en que co---
rresponda el pago al vendedor (Ley de 21 de marzo de 1958, -----
artículo 7º).

5.- La inscripción en el Registro de la Propiedad
(Reg. Hipotecario, artículo 614) (187).

Por último los "deberes de lealtad y buena fe a --
que se alude en el texto están reconocidos con carácter general
en el art. 1.258, según el cual los contratos obligan, no sólo -
al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas
las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la
buena fe, al uso y a la ley" (188).

(187) CASTAN TOBENAS, José. Ob. Cit.. Pág. 137.
(188) FERRANDIS VILELLA, José. Ob. Cit.. Pág. 51.

G) COMPRAVENTAS ESPECIALES

"Son compraventas especiales aquellas en que además de los requisitos esenciales y naturales de la compraventa ordinaria, concurren algunos otros elementos o formas de excepción.

Múltiples han sido las clasificaciones de las mismas, propuestas en la doctrina" (189), pero las más comúnmente admitidas son aquellas que tienden a los elementos reales, personales, formales de la compraventa, así como a su origen.

Así pues, de manera general estas compraventas pueden clasificarse en: "especiales por razón del objeto vendido, - como la compraventa de esperanza, la de bienes inmuebles o derechos reales, la de agua, la de objetos artísticos e históricos y la de propiedad intelectual o industrial; especiales por razón de la persona a quien pertenece la cosa, como la compraventa de bienes de menores o incapacitados, la de bienes del Estado o la

(189) PUIG PEÑA, Federico. Ob. Cit.. Pág. 503.

de bienes de mayorazgos; especiales por razón de la forma, como - las ventas por subastas; y especiales por razón del origen, como la de inmuebles por expropiación forzosa" (190).

(190) CASTAN TOBEÑAS. José. Ob. Cit.. Págs. 147 y 148.

CAPITULO III

LA COMPRAVENTA EN LA DOCTRINA Y EL

DERECHO CIVIL ARGENTINO

A) DEFINICION, OBJETO Y CARACTERES GENERALES

Los autores doctrinarios y el Derecho Civil Argentino designan como " compra y venta", al comúnmente conocido contrato de compraventa. Cabe agregar que también le denominan en general "venta", pues consideran que el término "compra y venta" rápidamente va cayendo en desuso.

La compraventa "es un contrato por el cual una de las partes se obliga a transferir a otra la propiedad de una cosa, y ésta a pagarle por ella un precio cierto en dinero" (191), según la Doctrina argentina.

El Código Civil Argentino no es claro ni preciso, al definir en su artículo 1323, al contrato de compraventa en los siguientes términos: "habrá compra y venta cuando una de las partes se obliga a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta (mejor dicho la otra parte) se obligue a recibirla

(191) Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo III. Ob. Cit.. Pág. --
511.

y a pagar por ella un precio cierto en dinero" (192); como puede apreciarse dicha definición no es completa, toda vez que únicamente comprende la venditio rei, o sea la venta de cosas, pues no ha incluido la venditio nominis, ésto es la venta de derechos, la cual está regida por el título de "cesión de créditos", y cuando ellos específicamente no existan, y la cesión fuese a título oneroso, se aplicarán los dispositivos jurídicos del contrato de compraventa (193).

Asimismo, el Derecho argentino considera que la -- "compra, por tanto, es la adquisición de una cosa por precio; -- venta, la enajenación de una cosa por precio" (194) cierto en -- dinero, por lo que se hace notar la limitación indebida al derecho del comprador de pagar el precio sólo con dinero y no con un signo que lo represente; igualmente se restringe al vendedor a -- la venta de cosas únicamente y a la transferencia de la propiedad y no del dominio.

-
- (192) REZZONICO, Luis Marfa. Estudio de los Contratos en nuestro Derecho Civil. Tercera Edición. Editorial Ediciones Depalma Buenos Aires. Buenos Aires. 1967. Pág. 4.
- (193) Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo III. Ob. Cit.. Pág. 511.
- (194) CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. -- Tomo I. Décima Primera Edición. Editorial Heliasta, -- S.R.L.. Buenos Aires República Argentina. 1976. Pág. 439.

De conformidad con lo establecido en el artículo - 1323 del Código Civil Argentino, se desprende claramente el objeto del contrato de compraventa, el cual es la cosa vendida, -- misma que puede ser un bien mueble o inmueble (artículos del --- 1327 al 1334 de dicho Código), y el precio cierto en dinero (artículos 1349 a 1356 del mismo Ordenamiento jurídico). Al contratante que entrega la cosa se le denomina vendedor y al que la -- recibe y en contraprestación paga por ella un precio cierto, comprador (195).

Así pues, de manera general, "el objeto de la compraventa pueden ser cosas; ya muebles o inmuebles, bienes corporales, derechos, acciones, servidumbres, etc.. Pero deben de ser cosas que se encuentren en el comercio: puesto que, en otro caso, el contrato podría ser nulo por ilicitud o por falta de objeto" (196) en el mismo.

Por otra parte, los caracteres que el contrato de compraventa argentino presenta son los siguientes:

-
- (195) SALVAT M., Raymundo. Tratado de Derecho Civil Argentino. Tomo I. Fuentes de las Obligaciones. Segunda Edición. - Actualizada con textos de Doctrina, Legislación y Jurisprudencia por Arturo Acuña Anzorena. Editorial Tipográfica Editora Argentina. Buenos Aires. 1957. Págs. 253 y 254.
- (196) CABANELLAS, Guillermo. Ob. Cit.. Pág. 439.

1.- Es un contrato bilateral, ya que engendra obligaciones recíprocas a cargo de cada uno de los contratantes: el vendedor por su parte, se obliga a entregar la cosa vendida y el comprador se compromete a pagar el precio en dinero estipulado - (artículos 1138 y 1323 del Código Civil Argentino);

2.- Es un contrato a título oneroso, puesto que la prestación de una de las partes tiene su equivalente o contraprestación en la otra parte contratante: el precio, por la cosa, y viceversa (artículo 1139 del citado Código);

3.- Es un contrato generalmente conmutativo, porque en principio las ventajas son ciertas para los contratantes desde el momento en que se celebra el contrato, y la prestación u obligación tanto del vendedor como del comprador son consideradas equivalentes la una de la otra, también puede ser un contrato aleatorio, cuando se contrata sobre una simple esperanza, sobre una cosa que puede o no existir (artículo 1332, 1404 y 2051 del referido Código) (197).

4.- Es un contrato consensual, "en el sentido del art. 1140 y no es real conforme el art. 1141, pues la compraventa queda concluida "como contrato", es decir, para producir sus

efectos como tal, vale decir, que genera todas las obligaciones propias de ese contrato, desde el momento mismo en que se forma el acuerdo del comprador y el vendedor sobre la cosa, sobre el precio y sobre la naturaleza misma de la operación: venta. Desde ese mismo instante el contrato de compraventa produce sus efectos propios entre los contratantes, sin que sea necesario para ello ni la entrega de la cosa ni el pago del precio. La entrega de la cosa y el pago del precio sólo son efectos mediatos del contrato, aunque ciertamente constituyen su finalidad u objetivo primordial; y la entrega de la cosa es indispensable para que el comprador adquiera su dominio, pero no es necesaria para la perfección del contrato en sí mismo, como contrato" (198).

5.- No es un contrato formal, en principio o por regla general, ya que se perfecciona por el sólo consentimiento de las partes; por excepción es formal cuando se debe hacer o se formaliza mediante escritura pública, es decir, en los casos previstos por el artículo 1184, inciso 1, del Código Civil Argentino, o si las partes convinieron en elevar a escritura pública un contrato de compraventa que no exige ese requisito (199).

(198) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Pág. 14.
 (199) Ibid. Págs. 14 y 15.

B) ELEMENTOS ESPECIALES Y GENERALES

Como se ha citado anteriormente, en el Derecho Civil Argentino, los elementos especiales del contrato de compraventa, solamente son dos: 1º la cosa vendida; y 2º el precio -- cierto en dinero (artículo 1323 del Código Civil Argentino). A éstos tenemos que agregar los elementos generales de todos los -- contratos: el consentimiento, la capacidad (artículos de 1357 a 1362 del mismo Código), y en algunos casos las formas que las -- leyes exigen, así también, se mencionan el objeto lícito y posible (200) y la causa.

Esa especie de "Capítulo preliminar" del Título de la compraventa que comienza con el artículo 1323, del Código indicado anteriormente, concluye en el artículo 1326, que previene:

"El contrato no será juzgado como de compra y venta, aunque las partes así lo estipulen, si para ser tal le faltase algún requisito esencial".

(200) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Pág. 261.

Este precepto es criticado por los doctrinarios -- argentinos como innecesario, pues dicen que es obvio que, la --- calificación jurídica de los contratantes no depende de la voluntad privada sino de la ley. Pero en realidad el artículo anteriormente señalado, tiene la virtud de llamar la atención sobre los elementos o requisitos del contrato de compraventa, citados previamente (201).

Como sabemos, el contrato es el acuerdo de voluntades de los contratantes; y el consentimiento es la acción y el efecto de consentir, de compartir el sentimiento, el parecer en algo. Permitir una cosa o condescender a que se haga. Es la --- manifestación de la voluntad conforme entre oferta y la aceptación, acuerdo deliberado, consciente y libre de la voluntad, respecto a un acto externo, querido libre y espontáneamente, sin --- cortapisas ni vicios que anulen o destruyan la voluntad. La inteligencia, delibera; la conciencia, juzga; la voluntad resuelve (202). Y es por esto por lo que, el consentimiento tiene una importancia excepcional, ya que, este consentimiento en el contrato de compraventa debe recaer sobre los tres puntos siguientes:

(201) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Pág. 49.
(202) CABANELLAS, Guillermo. Ob. Cit.. Pág. 480.

"1º Sobre la cosa. No habría compraventa si el --
vendedor entiende vender una cosa y el comprador comprar otra;--

2º Sobre el precio. El contrato no existiría si
el vendedor entiende vender por un precio y el comprador cree --
hacerlo por un precio inferior;

3º Sobre la existencia misma de la venta. El ---
contrato de compraventa no puede formarse si una de las partes -
entiende vender una de las cosas por mensualidades y la otra en-
tiende tomarla en locación, por esa misma suma en concepto de --
alquiler mensual" (203). Esta situación se regula por el artícu-
lo 904 del referido Código, que dispone que "el error sobre la -
naturaleza del acto jurídico anula todo lo contenido en él".

El consentimiento debe existir sobre la cosa que -
se compra y se vende, y no solamente sobre la identidad de la --
cosa, sino que también sobre su cualidad esencial o esencia, ---
sustancia, etc..

Si no existe acuerdo de voluntades, o sea, consen-
timiento, sobre la identidad específica de la cosa que se compra,
y se vende, no hay contrato válido, puesto que hay en tales ----

(203) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Pág. 262.

cosas, mal entendido excluyente de todo consentimiento.

Los contratantes también deben otorgar su consentimiento en relación al precio en que se compra y vende la cosa objeto del contrato; si existe un mal entendido al respecto, que -- impida formarse el consentimiento, entonces no existe contrato -- de compraventa (204).

La falta de consentimiento sobre otros aspectos en el contrato de compraventa, es causa de polémica, ya que los ---- doctrinarios discuten "si la omisión del contrato sobre pormenores o cláusulas corrientes, como el plazo para el pago del pre--- cio, el plazo para la entrega de la cosa, expresando las partes - que ello no será objeto de tratativas posteriores, anula o no --- esa compraventa.

Borda, de acuerdo con Boudry-Lacantinerie y Saig--- nat, sostiene que en tal caso el contrato es nulo porque no re--- sulta exigible, porque no hay acuerdo completo, como lo exige --- el art. 1137.

Planiol-Ripert y Hamel opinan que la falta de --- acuerdo sobre puntos no esenciales, como los mencionados, no ---

(204) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Págs. 50 a 53.

obsta a la validez del acto sino cuando esos puntos hubiesen -- constituido en la intención de las partes un elemento esencial - de su acuerdo, cuestión de hecho que incumbe a los jueces apreciar y decidir.

Hacia esta última opinión nos inclinamos, por ---- nuestra parte, -dice Luis María Rezzónico-, pues pensamos que -- "Si en la intención de las partes" esas ú otras cláusulas no --- aparecen como esenciales en el caso que se juzgue, pueden estimarse aplicables las reglas sobre fijación del plazo en las obligaciones de dar que carecen de él" (205); artículos 576, 618 y - 751 del Código Civil Argentino.

El consentimiento debe manifestarse expreso o tá-- cito y por ofertas o propuestas de una de las partes, y aceptarse por la otra (artículo 1.144 del Código antes referido). "Cabe que las cláusulas sean múltiples, y recíproco en definitiva el -- carácter de oferente y aceptante entre las partes (206).

El consentimiento, "es expreso, cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El consentimiento tácito resultará de hechos o actos que lo presupongan,-

(205) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Pág. 54.

(206) CABANELLAS, Guillermo. Ob. Cit.. Pág. 480.

o que autoricen a presumirlo; excepto en los casos en que la Ley exija una manifestación expresa de la voluntad, o cuando las partes hayan estipulado que sus convenciones no sean obligatorias - sino después de llenarse algunas formalidades (art. 1.145 del -- Cód. Civ. Arg.). El consentimiento, para su validez, debe ser - libre y voluntario: se presupone siempre voluntario y libre, -- mientras no se pruebe lo contrario, esto es, haber sido dado por error o arrancado con violencia, ú obtenido por dolo, engaño o - ardid" (207).

El Código Civil Argentino también "trata esta materia en los artículo 1157 y 1158. Por el primero se nos remite - a lo dispuesto en el Título 1º, sección 2a., que trata los vi--- cios de la voluntad en general en los hechos y actos jurídicos - (Arts. 921 y 943). Estos vicios son: el error, el dolo y la violencia.

Ante lo dispuesto por los artículos 1158 y 1045, - parecería que son vicios del consentimiento, además de los mencionados, el fraude y la simulación. Sin embargo no lo son, ya que los contratantes, al celebrar contrato con estos vicios, lo hacen con pleno conocimiento de causa. Se trata en realidad de

(207) CABANELLAS, Guillermo. Ob. Cit.. Pág. 480.

vicios de los actos jurídicos y no de la voluntad, y si el codificador los incluye en la enumeración del artículo 1158, es porque ellos también hacen nulo o anulable el acto" (208) jurídico.

El consentimiento condicional en el contrato de -- compraventa, al igual que en todos los contratos, puede subordinarse a condiciones especiales, sean suspensivas o resolutorias. Así pues, la primera, son las compraventas que se resuelven y la segunda las que se confirman, según ocurra o no el acontecimiento futuro e incierto en que consiste, la condición estipulada -- por las partes, v.gr., las ventas con sujeción a ensayo o prueba, a muestra, etc..

Aquí podemos agregar que, también en el contrato -- de compraventa, para que la aceptación produzca o implique el -- consentimiento es menester que ella esté conforme con la oferta, que sea "la adhesión pura y simple a la propuesta ú oferta" del vendedor. De tal forma que, si se le ofrece a alguna persona -- venderle un inmueble determinado, por un precio cierto y fijo y pagadero al contado, y dicha persona acepta por un precio distinto o por el precio que se exige, pero pagadero a plazo, o que -- por ese precio acepta otro inmueble, invariablemente no subsistirá el contrato de compra venta, porque no existe acuerdo de ----

(208) Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo III. Ob. Cit..Pág.1009.

voluntades, consentimiento (209).

Entre personas ausentes, el contrato de compra venta se puede celebrar y es válido, si el consentimiento se manifiesta por medio de agentes o por correspondencia epistolar (artículo 1147 del Código referido (210).

(209) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Págs. 54 y 55.
(210) CABANELLAS, Guillermo. Ob. Cit.. Pág. 480.

C) DE LA COSA VENDIDA

Uno de los elementos esenciales del contrato de --- compra venta, es la cosa, además del precio y el consentimiento: "Res pretium et consensus".

En efecto, no puede concebirse una obligación que - no tenga objeto, y especialmente en el contrato de compra venta - es indispensable o necesaria, una cosa, que una de las partes --- consiente en vender y la otra parte en adquirir o comprar, toda - vez que, el obtener la propiedad de una cosa constituye la causa-fin de la obligación del comprador de pagar por ella el precio, - así como la obtención del pago del precio constituye la causa-fin de la obligación del vendedor de transferir la propiedad de la -- cosa al comprador.

Por ello, se ha afirmado, que el objeto del contrato de compra venta es doble, es decir, tiene dos objetos: la ---- cosa, la cual es el objeto de la obligación del vendedor, y el -- precio, que constituye el objeto de la obligación del comprador,

la principal prestación a su cargo que surge del contrato mismo (211).

La amplitud del vocablo cosa, es superada por pocos. En su acepción máxima comprende todo lo que existe, de manera corporal e incorporeal, natural o artificial, real o abstracta; y aún cuanto pueda existir o llegar a ser concebido. "Así, en los conceptos filosóficos o teológicos más generalizados, --- cosa es cuanto no es Dios o el creador supremo de "todas las cosas", menos de sí mismo.

En el primer significado restringido, y ya plenamente jurídico, cosa se contrapone a persona; ésta, el sujeto de las relaciones jurídicas, salvo aberraciones transitorias como la de la esclavitud, en que el ser humano era considerado como cosa por seres humanos que aquél en ciertos aspectos; en cambio, cosa se refiere al objeto del derecho o de los derechos y obligaciones.

Reduciendo nuevamente su ámbito la idea de cosa, ésta, ya de modo exclusivo en la esfera de lo jurídico, expresa lo material (una casa, una finca, el dinero) frente a lo -----

(211) REZZONICO, Luis Marfa. Ob. Cit.. Pág. 75.

inmaterial o derechos (un crédito, una obligación, una facultad)" (212).

En el Código Civil Argentino, se mantiene la tradición de cosa, con preferencia a bienes, según se desprende por lo dispuesto en el artículo 2311 que dice: "se llaman cosas en este Código. Los objetos corporales susceptibles de tener un valor", aunque el artículo 2312 establece la equiparación al declarar que: "los objetos inmateriales susceptibles de valor, e igualmente las cosas, se llaman bienes. El conjunto de los bienes de una persona constituye su patrimonio" (213).

Ahora bien, el referido Código Civil Argentino, -- prevé en su artículo 1327, las cosas que pueden ser vendidas, al establecer que: "pueden venderse todas las cosas que puedan ser objeto de los contratos, aunque sean futuras, siempre que su enajenación no esté prohibida".

La palabra cosa está tomada en su significado técnico, o sea, objeto corporal susceptible de valor económico (artículo 2311); si el contrato recae sobre un objeto inmaterial, es decir, sobre derechos (artículo 2312), podrá existir cesión -

(212) CABANELLAS, Guillermo. Ob. Cit.. Pág. 536.

(213) Ibid. Pág. 537.

de ellos, pero no venta (argumento del artículo 1444). Dentro de este concepto, la cosa puede ser mueble e inmueble, pues la ley no hace ni podría hacer distinción alguna al respecto. La cosa vendida, puede ser una o pueden ser varias (214).

"Como hemos visto al tratar de los contratos en general, el objeto de ellos debe reunir las siguientes condiciones: 1a. Ser un objeto posible, material y jurídicamente; ---- 2a. Ser determinado; 3a. Existir en el momento de la celebración del contrato (arts. 1167, 1172 y 1173). Estas tres condiciones las encontramos en el contrato de compra venta" (215) en la forma y límites que a continuación examinamos.

Respecto de la primera condición, o sea, para que la cosa objeto del contrato de compra venta sea un objeto posible, material y jurídicamente, son necesarios dos requisitos: --

- a) Que se trate de cosas en el comercio (arts. -- 2336 a 2338; y
- b) Que su enajenación no esté prohibida (art. --- 1327 in fine), y ésta sólo puede ser, por la ley o en virtud de cláusulas convencionales --

(214) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit., Pág. 264.
(215) Ibid. Págs. 264 y 265.

estipuladas por los contratantes.

Como segunda condición tenemos que, la cosa objeto del contrato de compra venta debe ser determinado o susceptible de determinarse: el Código Civil Argentino, en su primera parte del artículo 1333, expresa que, "no habrá cosa vendida cuando las partes no la determinasen, o no estableciesen datos para determinarla" (216).

El referido "Código establece que la cosa vendida es determinada en dos casos:

1º Cuando es cosa cierta (art. 1333, 2a. p). ----
Por ejemplo: la compra venta de una cosa o de un campo cuya ubicación, superficie y linderos se establecen debidamente, la compraventa de un automóvil, de un reloj o de un juego de muebles, - concretamente individualizados; etc.;

2º Cuando fuese cosa cierta, si su especie y cantidad hubiesen sido determinadas (art. 1333, 2a. p., in fine), -- la ley se refiere aquí a la venta de cosas fungibles; por ejemplo: de mil kilos de trigo de una calidad determinada" (217).

(216) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Pág. 266.
(217) Ibid. Pág. 266.

La tercera condición, referente a que la cosa objeto del contrato de compra venta debe existir en el momento de la celebración del contrato, o debe ser susceptible de existir.

De lo anterior, se desprende que se puede vender una cosa existente y también una cosa que todavía no existe, pero nunca una cosa que ya no existe, que ha cesado de existir al formarse el contrato, pues si éste fuera el caso, no existe --- venta, puesto que faltaría uno de los requisitos esenciales del contrato, que es el objeto.

De esa forma lo establece el Código Civil Argentino, al disponer en su artículo 1328 que "si la cosa hubiese dejado de existir al formarse el contrato, queda éste sin efecto alguno. Si sólo una parte de la cosa hubiere perecido, el comprador puede dejar sin efecto el contrato, o demandar la parte que existiese, reduciéndose el precio en proporción de esta parte a la cosa entera"

Es una aplicación práctica de la norma genérica -- del art. 1172, del mencionado Código, según el cual, "son nulos los contratos que tuviesen por objeto la entrega de cosas como existentes, cuando éstas aún no existan o hubiesen dejado de --- existir; y el que hubiese prometido tales cosas indemnizará el --- daño que causare a otra parte".

Quiere decir ésto que, v.gr., como dice Salvat, si se vende un animal que se tiene en un lugar, e ignorando que al celebrar el contrato se había muerto el animal, ese contrato --- queda sin efecto, por falta de objeto, de conformidad con lo --- dispuesto por la primera parte de dicho artículo 1328.

Para el caso de lo previsto por la segunda parte -- del artículo anteriormente señalado, el comprador tiene opción -- ya que puede dejar sin efecto el contrato o demandar la entrega -- de la parte que existe, por lo que se le debe reducir el precio -- proporcionalmente a la parte que no se entrega. Esta solución -- es una aplicación de la norma del art. 580, del Título denomina-- do "De las obligaciones de dar cosas ciertas", que establece que: "Si la cosa se deteriora sin culpa del deudor, el deterioro será por su cuenta, y el acreedor podrá disolver la obligación o re--- cibir la cosa en el estado en que se hallare, con disminución --- proporcional del precio si lo hubiere".

La condición de que exista la cosa en el momento -- de la celebración del contrato de compra venta, no obsta a la --- venta de cosas futuras, es decir, de cosas que puedan llegar a -- existir, que sean susceptibles de llegar a existir, por ello la -- existencia de la cosa puede ser actual o eventual, encontrándose en este segundo caso, la venta de cosas futuras, reguladas ----

especialmente por los artículos 1173 y 1332 del cuerpo jurídico antes mencionado (218).

Cabe hacer mención acerca del término utilizado en el artículo 1328 en la parte relativa, que comenta el jurista -- Lafaille y que dice: "sin efecto alguno", puesto que ya no se -- trata de un contrato nulo, como se estipula en los Códigos Francés y Español, sino de un acto jurídico que no ha llegado a formarse porque le falta un elemento indispensable para su constitución: el objeto (219).

Como complemento a lo anterior, el doctrinario --- Rezzónico considera que hay otras dos condiciones más acerca de la cosa vendida, manifestando que ésta, debe ser un objeto corporal, toda vez que esta condición la exige el Código Civil Argentino resultante precisamente de la propia definición de la compra venta, estipulada en el citado artículo 1323 ("habrá compra y venta cuando una de las partes se obliga a transferir a la -- otra la propiedad de una cosa...") y también del artículo 1327, que reza que: "pueden venderse todas las cosas que puedan ser -- objeto de los contratos"; dichas disposiciones correlacionadas con el artículo 2311, en donde el Código expresa que: "se llaman

(218) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Págs. 80 a 82.

(219) Ibid. Pág. 81.

cosas los objetos corporales susceptibles de tener un valor", -- por lo que no es dudoso que en la legislación Civil Argentina, -- que para ser susceptible de compra y venta (en el sentido genérico del artículo 2312) un bien, tiene que ser una cosa, es -- decir, un objeto corporal susceptible de tener un valor.

Al respecto existe una limitación al concepto amplísimo del artículo 1168 sobre el objeto posible de los contratos, pues en la compra venta no se puede tener por objeto "toda clase de prestaciones", como reza ese artículo, sino exclusivamente "cosas", en el sentido del artículo 2311.

En apoyo a lo señalado anteriormente, la jurisprudencia Argentina manifiesta su criterio declarando que "el suministro de corriente eléctrica no es un contrato de compra venta, por no revestir la electricidad el carácter jurídico de cosa, y manifestarse sólo como un atributo de otra cosa, el artefacto -- de luz" (fallo de la Cám. Civ. 1a., del año 1934, "J.A.", ---- 46-879) (220).

La otra condición sostenida por el jurista Rezzonico señala que, la cosa, no debe ser ajena, pues ésta debe --

(220) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Págs. 76 y 77.

pertenecer al vendedor, o sea, debe ser de su propiedad, ya que éste debe transmitir al comprador el derecho de propiedad que -- tiene sobre la cosa objeto del contrato (221), ya que el Código dice en su artículo 1329 que "las cosas ajenas no pueden venderse".

(221) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Págs. 84 y 85.

D) DEL PRECIO

En cuanto a lo que hace al precio, éste es el segundo elemento esencial del contrato de compra venta y se podría definir como "la contraprestación que efectúa el comprador, por la cosa que el vendedor le antrega en propiedad.

Por ello se dice que el precio constituye la causa fin de la obligación que contrae el vendedor, de trasferir al -- comprador la propiedad de la cosa que le vende, así como la cosa vendida constituye la causa-fin de la obligación que contrae el comprador, de pagarle el precio" (222) al vendedor.

Como sabemos y de acuerdo con la definición del -- contrato de compra venta, el precio debe reunir dos caracteres:

1º Debe consistir en una suma de dinero; y

2º Debe ser cierto (art. 1323).

Así también se considera por otros doctrinarios,

(222) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Pág. 153.

que son tres los caracteres, y el tercero es que el precio debe ser serio; pero principalmente son los dos anteriores referidos.

Por lo que hace al primero, el precio debe consistir siempre en una suma de dinero, ya que "si consiste en otra cosa que se entrega en lugar de la comprada, sabemos que el contrato es de permuta y no de compraventa (arg. arts. 1323 y ---- 1485), tampoco habría venta, sino un contrato innominado, en los casos en que una persona trasmite a otra la propiedad de una --- cosa, mediante un precio consistente en servicios o en la obligación de prestarle al enajenante alimentos y cuidados.

Puede ocurrir que en concepto de precio se entregue una suma de dinero y una cosa. Nuestro Código resuelve este caso en términos precisos: si el precio consistiere, parte en -- dinero y en parte otra cosa, el contrato será de permuta o cambio si es mayor el valor de la cosa, y de venta en el caso contrario (art. 1356)" (223).

El precio en dinero puede consistir también, en -- una renta vitalicia y sólo en un capital que se entrega en el -- acto del contrato o a plazo:

La segunda condición considerada en cuanto a que el precio debe ser cierto, quiere decir precio determinado o determinable, para que exista contrato de compra y venta, al respecto el Código Civil Argentino "establece en este sentido: el precio será cierto: 1) cuando las partes lo determinaren en una suma que el comprador debe pagar; 2) cuando se deje su designación al arbitrio de una persona determinada; 3) o cuando lo sea con referencia a otra cosa cierta (art. 1349). Propiamente, los tres casos que la ley enumera pueden considerarse como modos de fijación del precio, los cuales podemos reducirlos a dos" (224).

1º La fijación por las partes, ya sea directamente o con referencia a otra cosa cierta; y

2º La fijación por un tercero.

Para la fijación del precio por las partes, el citado Código determina que el precio es cierto cuando las partes lo determinaren en una suma que el comprador debe pagar (artículo 1349), primera cláusula). En principio, las partes tienen la mas amplia libertad para establecer el precio de las cosas que se venden; pero el Estado interviene en algunos casos, cuando existen razones de interés público, para fijar un precio -----

(224) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Pág. 302.

determinado.

Las partes pueden fijar el precio "con referencia a otra cosa cierta" (art. 1349, in fine), en lugar de fijar el precio en una suma determinada, y también pueden referirse al precio corriente de las mercaderías, como dicho Código lo establece en los siguientes términos: el precio se tendrá por cierto, cuando no siendo inmueble la cosa vendida, las partes se refiriesen a lo que la cosa valga en el día al corriente de plaza, o en un tanto más o menos que éste (artículo 1353, segunda parte).

El Código referido, así mismo estipula, que si la cosa se hubiere entregado al comprador sin determinación del precio, o hubiere duda sobre el precio determinado, se presume que las partes se sujetaron al precio corriente del día, en el lugar de la entrega de la cosa (art. 1354).

El contrato de compra venta será nulo, en los casos previstos por el artículo 1355, del mencionado Código, siendo éstos los siguientes:

- 1º Si el precio fuese indeterminado (artículo --- citado, cláusula primera);

2º Si la cosa se vende por lo que fuese su justo precio o por lo que otro ofreciera por ello -- (artículo citado, cláusula segunda); y

3º Si el precio se dejare al arbitrio de uno de los contratantes (artículo citado, tercera --- cláusula).

Los anteriores casos anulan el contrato, porque -- las partes no se encuentran ligadas por un precio debidamente -- establecido y fijado (225).

El caso de que el precio sea determinado por un -- tercero, es el previsto en el segundo inciso del citado artículo 1349 del cuerpo jurídico antes referido, siendo poco frecuente -- que las partes dejen la fijación del precio de la compra venta -- "al arbitrio de una persona determinada" o señalada por ellas -- mismas.

Los efectos que produce esta hipótesis jurídica, -- son los previstos en los artículos 1350, 1351 y 1352, del ordena- miento referido, disponiendo el artículo 1350 que "cuando la -- persona o personas determinadas para señalar el precio no -----

(225) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Págs. 302 a 304.

quisieren o no llegaren a determinarlo, la venta quedará sin --- efecto"; el siguiente artículo determina que "la estimación que hiciere la persona o personas designadas para señalar el precio, es irrevocable, y no hay recurso para variarlo". Ésto es porque, si las partes voluntariamente se sometieron a esa condición, deben respetarla y cumplirla, según las normas de que las convenciones se hacen para cumplirse (Conf. "La Ley", 24-9-1964, fallo 10.623-S); y por último el tercero previsto es el del artículo 1352, el cual dice que "fijado el precio por la persona que deba designarlo, los efectos del contrato retrotraen al tiempo en que se celebró", lo anterior obedece a que mientras el precio no esté fijado, la venta se considera hecha bajo condición suspensiva, pero una vez fijado éste, impera el principio del efecto retroactivo de las condiciones, consagrado en la norma general del artículo 543 de la Legislación Civil Argentina (226).

La tercera característica considerada, es que el precio debe ser serio, real, sincero, verdadero ("verum"), no la exigen en forma expresa en el Código citado, pero los juristas coinciden en que ella es indispensable para que exista el contrato de compra venta. "El precio debe ser "serio", dice Pothier, convenido con la intención de que podrá ser exigido; si no ----

ocurre así no existe contrato de venta.

Es que si el precio es la esencia de la venta - - es porque el comprador no puede ser obligado a pagarlo, no existe realmente precio; aunque el contrato lo estipule, es una ficción y la convención puede valer quizá como donación, pero no es venta.

La obligación del vendedor de entregar la cosa que vende, tiene como causa-fin la obligación del comprador de pagarle el precio, y si éste no es "serio, verdadero, real, efectivo", no existe en verdad contraprestación y falta o cae la causa de la obligación del vendedor de entregar la cosa.

Por ello la doctrina enseña y la jurisprudencia ha consagrado el principio de que es condición del precio, que sea "serio", es decir, sincero, y considera que no es serio si es - simulado, ficticio, o si es irrisorio.

El precio es simulado o ficticio, expresa Baudry-Lacantinerie, "cuando el vendedor no ha tenido la intención de - exigirlo". Así ocurre, v.gr., cuando" (227) se entrega el precio, y éste se le remite al comprador por el vendedor que había-

(227) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Pág. 163.

entregado la cosa, El precio es irrisorio, si no hay ninguna -- proporción con el valor de la cosa vendida, haciendo por ello, - nula la venta. No debe confundirse el precio irrisorio con el - precio vil, entendiéndose por éste, el que manifiestamente es -- inferior al valor de la cosa vendida, desproporcionado con ese - valor, lo que anula la venta.

En general existe una cierta equivalencia o rela-- ción entre el precio y el valor de la cosa que se compra o se -- vende, pero puede llegar a ocurrir que no exista esa equivalen-- cia y que por el contrario sea notoria tal desproporción entre - el valor y el precio de la cosa vendida, como suele suceder en - las subastas, por ejemplo (228).

(228) REZZONICO, Luis Marfa. Ob. Cit.,. Págs. 163 y 164.

E) CAPACIDAD PARA COMPRAR Y VENDER

En lo dispuesto por los artículos 1357 a 1362 inclusive, del Código Civil Argentino y bajo la leyenda "De los -- que pueden comprar y vender", se expone la capacidad requerida -- para celebrar el contrato de compra venta, así como de las incapacidades al respecto, denominadas "incapacidades de derecho --- para vender e incapacidades de derecho para comprar".

El ordenamiento legal referido "reafirma en este -- punto el principio genérico sobre la capacidad, contenido en el artículo 52, del cual resulta, que "la capacidad es la regla y -- la incapacidad la excepción, pero lo adecúa justamente a las características del contrato de compra venta, que es un acto de -- disposición del vendedor, de un acto de obligación del compra---dor, la obligación de pagar el precio". Por ello (229), se "con--sagra la siguiente disposición: toda persona capaz de disponer -- de sus bienes, puede vender cada una de las cosas de que es --- propietario; y toda persona capaz de obligarse, puede comprar --

(229) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Págs. 167 y 168.

toda clase de cosas de cualquier persona capaz de vender (art. - 1357). Así, para saber si una persona puede o no celebrar el - contrato de compra venta de una cosa determinada, no debemos --- buscar la ley que lo autorice para realizarlo, sino si existe -- alguna disposición que lo inhabilite o que se lo prohíba: las - incapacidades o prohibiciones son sólo las que la ley expresa- mente" (230) regula.

La capacidad dentro de la esfera estrictamente --- jurídica, es la aptitud o la idoneidad que se requiere, a fin -- de ejercer una profesión, oficio o empleo. Es la habilidad o -- potestad para contratar, disponer por acto entre vivos o por --- testamento, suceder, casarse, no casarse y para realizar la ge-- neralidad de los casos jurídicos. Es el poder para obrar váli-- damente. Es la suficiencia para ser sujeto activo o pasivo de - relaciones jurídicas determinadas.

Como se expresó anteriormente, en derecho, la re-- gla la constituye la capacidad, y la incapacidad es la excep--- ción, por lo que los casos en que una persona es declarada in--- capaz son excepcionales (231).

(230) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Pág. 310.
 (231) CABANELLAS, Guillermo. Ob. cit.. Pág. 331.

El referido Código en el artículo antes transcrito dispone un doble principio en cuanto a la capacidad de hecho requerida en el contrato de compra venta, manifestando que "toda -- persona capaz de disponer de sus bienes puede vender y aquella -- capaz de obligarse puede adquirir" (232). Este principio general se aplica a todas las personas, vivas o jurídicas, en tanto no exista en la ley o en los estatutos limitaciones que expresamente lo prohiban. Las personas incapaces son las que el Código ha enumerado al tratar de la capacidad e incapacidad en general -- y de las personas capaces de contratar, en los artículos 54, 55 -- y 1160 y sus concordantes.

Aplicadas esas normas concretamente al contrato de compra y venta, resulta desde luego en forma incuestionable, que no pueden celebrar ese contrato, ni como compradores ni como vendedores, sino por intermedio de sus representantes legales señalados en los artículos 56, 57 y 60 del mismo Código (es decir, -- por intermedio de sus padres, curadores, tutores y el ministerio de menores) las personas absolutamente incapaces de hecho, es -- decir: la persona por nacer, el demente, el menor impúber (ésto es, menor de 14 años; artículo 127), el sordomudo que no sabe --

(232) ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Tomo III. Ob. Cit.. Pág. -- 515.

darse a entender por escrito y el ausente declarado tal en juicio (artículo 54).

Tampoco pueden celebrar este contrato, los relativamente incapaces de hecho, es decir, los menores adultos (éstos es, mayores de 14 y menores de 22 años; artículo 127), y, antes de sancionarse la ley 1,357, las mujeres casadas, sino por intermedio de sus representantes legales (los padres o tutores, y el marido, respectivamente).

No pueden celebrar tampoco el contrato de compraventa, los menores emancipados por el matrimonio (art. 131), sino con las limitaciones (233) que resultan de los artículos 134, 135 y 1360.

No pueden celebrar el contrato los religiosos profesos de cualquier sexo, "sino cuando comprasen bienes muebles o dinero de contado, o cuando contratasen por sus conventos" (art. 1160).

Los comerciantes fallidos tampoco pueden vender los bienes que correspondan a la masa del concurso "si no estipularen concordatos con sus acreedores" (art. 1160, in fin).

(233) REZZONICO, Luis Marfa. Ob. Cit., Págs. 169 y 170.

Ni los penadores con prisión mayor de tres años, - puesto que no pueden administrar ni disponer de sus bienes por actos entre vivos, mientras dura la pena, según lo dispone el artículo 12 del Código Penal Argentino.

Así tampoco pueden contratar las personas a quienes les está expresamente prohibido hacerlo por los artículos 1359 y 1361, del cuerpo antes citado, estableciendo especiales incapacidades de derecho para comprar o para vender.

Las expuestas son las incapacidades para celebrar el contrato del que nos ocupamos, y que surgen de los principios generales del Código, contenidos en los artículos 1160, 54 y 55 y concordantes, principios a los cuales el codificador tácitamente nos remite al sentar en el artículo 1357 la regla general, que anteriormente transcribimos. Este precepto en su parte final nos refiere diciendo que, "por lo que el Código legisla -- sobre estas incapacidades en los artículos 1358, 1359 y 1360, -- que se refieren (234) a las incapacidades de derecho, que son -- siempre de carácter especial y deben, por lo tanto, encontrarse expresamente establecidas por el Código, siendo las siguientes:

(234) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Págs. 170 y 171.

- "1a. Prohibición del contrato de compra venta entre esposos (art. 1358);
- 2a. prohibición de vender bienes propios a incapaces que se tienen bajo guarda (art. 1359);
- 3a. prohibición de comprar impuesta a los administradores y mandatarios (art. 1361, inc. 1º a 5º);
- 4a. Idem. a los jueces y demás auxiliares de la -- justicia (art. 1361, inc. 6º);
- 5a. Idem. a los ministros de gobierno (art. 1361, inc. 7º)" (235).

Otra modalidad referente al tema, plasmada en el -- Código Civil Argentino, es la que se establece en su artículo -- 128, al decir que "Son menores los individuos de uno y otro sexo que no tuviesen la edad de 22 años cumplidos".

Así también los artículos 6º y 7º se aferran al -- jus solis, ya que declaran que "la capacidad e incapacidad de -- las personas domiciliadas en el territorio de la República, sean nacionales o extranjeras, será juzgada por las leyes de este ---

Código, aún cuando se trate de actos ejecutados o de bienes --- existentes en país extranjero". "La capacidad o incapacidad de personas domiciliadas fuera del territorio de la República, será juzgada por las leyes de su respectivo domicilio, aún cuando se trate de actos ejecutados o de bienes existentes en la República". El primer artículo transcrito, resulta lógico dentro de la concepción territorialista; más el segundo artículo, no tiene -- caso y mas valdría haberlo omitido, puesto que se legisló para - otras naciones, que tal vez puedan inhibirse, en algunas ocasiones a favor de la Legislación Argentina (236).

(236) CABANELLAS, Guillermo. Ob. Cit.. Pág. 331.

F) DEL VENDEDOR

El Código Civil Argentino "reglamenta las obligaciones del vendedor en los artículos 1408 a 1423 (éste último - precepto también aplicable al comprador), y una visión panorámica de tales disposiciones permite desde luego señalar que las obligaciones a cargo del vendedor son las cinco siguientes:

- 1) Conservar la cosa vendida, hasta su entrega - (arts. 1408 y 1416);
- 2) Entregar la cosa al comprador (arts. 1409, -- 1410, 1412, 1413, 1417 a 1422);
- 3) Recibir el precio (art. 1411);
- 4) Garantizar al comprador contra evicción y --- contra vicios redhibitorios de la cosa vendida (art. 1414);
- 5) Pagar gastos de entrega de la cosa (art. ---- 1415).

Esas son las obligaciones del vendedor que nacen

de la ley, como efectos naturales de la venta respecto de ese --
 contratante; son "las obligaciones del contrato", como dice el
 artículo 1423, las obligaciones que derivan "de la naturaleza --
 misma del contrato", como expresa Pothier.

Pero también pueden existir otras obligaciones ---
 "que las partes hubiesen especialmente estipulado", como dice --
 el mismo artículo 1423, es decir, obligaciones nacidas de expre-
 sa estipulación de las partes, como efectos accidentales" (237).

Por lo anterior, podemos decir que, las obligacio-
 nes del vendedor "conciernen a la cosa y al precio. Las relati-
 vas a la cosa son: de conservación, entrega y garantía; y las -
 relativas al precio se reducen al recibirlo" (238).

La primera obligación del vendedor, como antes se
 señaló, es la de conservar la cosa vendida hasta su entrega al -
 comprador. En la Legislación Civil Argentina, el contrato de --
 compra venta no es traslativo de la propiedad, sino simplemente
 declarativo, porque el contrato no transmite al comprador la ---
 propiedad de la cosa vendida, pero sí queda obligado el vendedor
 a transferir la cosa. Esta obligación se identifica con la ----

(237) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Pág. 193.

(238) Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo III. Ob. Cit..Pág.516.

naturaleza misma del contrato de compra venta y es por ésta razón, que el Código no ha considerado necesario mencionarla especialmente en el capítulo que nos ocupa, pero en cambio el Código reglamenta en los siguientes términos la situación del comprador, en el intervalo que transcurre desde la celebración del contrato hasta la transferencia de la cosa, se produce estipulando para ello dicho Código en su artículo 1408, que: "El vendedor no puede cambiar el estado de la cosa vendida, y está obligado a conservarla tal como se hallaba el día del contrato hasta que la entregue al comprador". Esta obligación comprende, el siguiente doble elemento:

- 1º La obligación de no cambiar el estado de la cosa vendida. El vendedor se debe abstener de todo acto de mejora o modificación de la cosa, desde el instante mismo de la celebración del contrato de compra venta;
- 2º La obligación de conservarla "tal como se hallaba el día del contrato". Esta obligación del vendedor, es consecuencia de la idea anterior, pero ello significa además, que éste debe mantener en buen estado de conservación la cosa vendida, a fin de poder entregarla al comprador en las mismas condiciones en que la

cosa se encontraba cuando se celebró el contrato. Para el caso de venta de cosa cierta se aplica lo anteriormente manifestado, y en tal situación, el vendedor sería responsable ante el comprador por la falta de cuidados necesarios para la conservación y entrega de la cosa vendida, según lo establece así el artículo -- 576 del cuerpo jurídico en mención. Para el caso de venta de cosas inciertas, es decir, determinadas por su género, o de cantidades de cosas, la disposición transcrita no sería aplicable, porque hasta la individualización de la cosa, el vendedor puede cumplir el contrato -- con cualquier cosa del género o la especie correspondiente, según lo señalan los artículos 602, 606 y 607 de dicho Código.

El Código referido, en su artículo 1416, agrega -- que "mientras el vendedor no hiciese tradición de la cosa vendida, los peligros de la cosa, como sus frutos y acciones, serán juzgados por el título de las obligaciones de dar, sea la cosa -- vendida cierta o incierta. Como antes se refirió, la venta no -- transmite por sí sola, la propiedad de la cosa, la cual tiene --

lugar sólo por la tradición o entrega de ella, por lo que, se -- aplican en la Legislación Civil Argentina, los principios y explicaciones dadas al tratar de las diversas obligaciones de dar, sobre los tres puntos que dicha ley enumera:

1º Riesgos de la cosa vendida;

2º frutos;

3º aumentos o mejoras por accesión, las cuales el vendedor no puede realizarlas (239).

Las obligaciones de dar tienen por objeto transferir derechos reales y en la compra venta se trata de transmitir el derecho real de dominio. Dicha obligación, nos remite a las disposiciones contenidas en los artículos 578 a 583, 604, 610 a 612, de las cuales surge el siguiente principio general y rector que dice que "la cosa perezca o se deteriora y aumenta o mejora, para su dueño (res perit et crescit domino)".

Por lo tanto en la Legislación Civil Argentina, el vendedor continúa siendo el dueño de la cosa mientras no la entrega, según lo estipulado en los artículos 577 y 3265, manifestando que "los riesgos y las ventajas quedan a su cargo: hasta que no entrega al comprador la cosa vendida, el vendedor se ---

(239) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Págs. 329 y 330.

favorece o beneficia con el aumento, los frutos o las mejoras -- que la cosa experimente, y recíprocamente se perjudica cuando -- la cosa se pierde o se deteriora mientras se encuentra en su poder, aún cuando sea sin su culpa o por caso fortuito y con mayor razón, si ello ocurre por su culpa (240).

La segunda obligación del vendedor, o sea, la de -- entregar la cosa vendida al comprador, es consagrada en el Código aludido, se regula por la norma del artículo 1417, que dice -- que "lo que en adelante se dispone sobre la tradición en general de las cosas, es aplicable a la tradición de las cosas vendidas".

Como complemento del principio enunciado, dicho -- cuerpo jurídico consagra una serie de reglas, teniendo en primer lugar el artículo 1409, en su primera parte que establece que -- "el vendedor debe entregar la cosa vendida, libre de toda otra -- posición"; la segunda parte de dicho precepto, dispone que se -- debe entregar la cosa "con todos sus accesorios", o sea todas -- las cosas que la integren y las puestas en ella para su uso o -- comodidad, y así se entiende que, para que se determinen las que se consideren accesorios de la cosa vendida, se tienen que aplicar las reglas generales del Código Civil consagradas al tratar

de la clasificación de las cosas. Así, en materia de inmuebles, será preciso atenerse ante todo a las disposiciones relativas a las cosas que son inmuebles por accesión física o moral, las --- cuales se comprenden en los artículos 2315, 2316 y 2320 a 2323 -- del ordenamiento jurídico referido, el cual también prevé los accesorios de las cosas muebles en sus artículos 2327 a 2335 (241).

Por lo que hace al tiempo de la entrega de la cosa vendida, ésta debe verificarse "en el día convenido (expresa o -- tácitamente), y si no hubiese día convenido, el día en que el --- comprador lo exija".

Esta cláusula del artículo 1409, tampoco ofrece --- dificultades de interpretación o aplicación: si se ha convenido -- en qué momento debe entregarse la cosa vendida, habrá que atenerse a esa estipulación, respetando el principio de la autonomía de la voluntad en un asunto que no afecta al interés público; si se ha establecido en qué momento debe efectuarse la tradición, el -- codificador interpreta que la voluntad de los contratantes es --- que la cosa vendida sea entregada cuando lo pida el comprador.

Pero es claro que el comprador, no puede ejercitar esa facultad en forma arbitraria o abusiva, sino de buena fe; si

(241) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Págs. 332 a 334.

su exigencia es perentoria y demasiado angustiosa y se aparta de los usos, el juez debe fijar el término para la entrega (arts. 576, 561, 620 y concordantes); y por su parte el vendedor puede en vista de la inercia del comprador en reclamarle la entrega, - consignarle la cosa vendida e intimarle a que la reciba, si ha - transcurrido el término de uso, o inmediatamente después de la - compra si no se ha estipulado el momento en que debe efectuarse la entrega de la cosa vendida (arts. 1429 y 764).

Cuando no existe plazo para la entrega, debe estar se al uso del lugar, y si el uso del lugar no determina la época de la entrega, podrá hacerla el vendedor y exigirla el comprador, inmediatamente después de la compra (242).

El Código Civil Argentino, establece en su artículo 1410 que "la entrega debe hacerse en el lugar convenido, y -- si no hubiese designado lugar, en el lugar en que se encontraba la cosa vendida, en la época del contrato". El Código aplica -- los dos principios fundamentales que rigen para el lugar del -- pago de las obligaciones en general (artículo 747), pero ésta -- sólo puede aplicarse en la venta de cosas ciertas, pues en -- cuanto a la venta de cosas inciertas o de cantidades, será ----

(242) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Págs. 208 y 209.

preciso aplicar de preferencia, salvo estipulación en contrario la regla del lugar del domicilio del vendedor al tiempo en que la entrega debe verificarse, según lo dispone el artículo 747, tercera parte (243).

El derecho que tiene el "comprador para exigir la entrega de la cosa en cualquier lugar y día, es decir cuando le convenga, está sujeto, sin embargo, a la condición del pago previo del precio; el Código dice en este sentido que el vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no le hubiese pagado el precio (artículo 1418). El mismo principio, se reitera en el capítulo de las obligaciones del comprador en los siguientes términos: si el comprador a dinero de contado, no pagase el precio de la venta, el vendedor puede negar la entrega de la cosa mueble vendida (artículo 1428). El legislador, como lo dice expresamente esta última disposición, supone que se trata de una venta al contado, en la cual el comprador no goza de plazo alguno para el pago del precio: siendo el contrato de compra venta de carácter bilateral, era justo y equitativo aplicar aquí el principio de que una de las partes no puede exigir de la otra su cumplimiento, sin cumplir por su parte las obligaciones que el mismo le impone (art. 1201). En doctrina, este derecho

(243) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Pág. 335.

del vendedor para negar la entrega de la cosa vendida hasta el -- pago del precio, es designado con el nombre de "derecho de retención" (244), el cual se determina en el artículo 1419, que dispone que el vendedor "tampoco está obligado a entregar la cosa, --- cuando hubiere concedido un término para el pago, si después de -- la venta el comprador se halla en estado de insolvencia, salvo -- si afianzase de pagar en el plazo concedido". Aquí se aplican -- las reglas contenidas en los artículos 572 y 573, primera parte, según las cuales el deudor pierde el beneficio del plazo cuando -- cae en insolvencia, de suerte que en tal situación debe hacer el pago al contado, o "afianzar el pago del precio en el plazo con-- venido", para asegurarle al vendedor que le pagará dentro del --- término estipulado, porque "la insolvencia del deudor provoca la caducidad del plazo de su obligación", según el principio general de los artículos señalados.

Las disposiciones contenidas en los artículos 1412 a 1423, del Código Civil Argentino contemplan diversas situacio-- nes; 4 sanciones que se plantean cuando el vendedor no cumple su primordial obligación de entregar la cosa vendida. De dichos --- conceptos jurídicos, resulta concretamente como principio general el siguiente: a falta de entrega de la cosa vendida del compra--

(244) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Págs. 335 y 336.

dor tiene a su alcance dar acciones "subsidiarias" y una "complementaria", por así decirlo, las dos primeras son: pedir la ejecución o cumplimiento del contrato o pedir su resolución; y la última acción es la de exigir la indemnización de daños y perjuicios, sea que opte por pedir la ejecución o por pedir la resolución del contrato (245).

La obligación del vendedor, de entregar la cosa vendida, "se extingue cuando por caso fortuito o fuerza mayor se hace posible su cumplimiento, y también cuando por culpa del deudor la cosa se deteriora, en cuyo caso el comprador (acreedor), puede optar o por la rescisión o la reducción del precio, la obligación no es exigible cuando el comprador no ha cumplido con las que a él le impone el contrato" (246).

Por lo que hace a la tercera obligación del vendedor, es decir, la de recibir el precio, y "siguiendo en este punto a FREITAS (art. 2023 N° 4), nuestro codificador ha considerado necesario señalar explícitamente en el artículo 1411: "El vendedor está obligado también a recibir el precio en el lugar convenido, y si no hubiese convenio sobre la materia, en el lugar y tiempo de la entrega de la cosa, si la venta no fuese a --

(245) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Págs. 215 y 216.

(246) Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo III. Ob. Cit.. Pág. 516.

crédito "(es decir, si es al contado)".

Se trata de un precepto evidentemente innecesario, ante la norma del artículo 749 del mismo Código sobre "el lugar en que debe hacerse el pago", y además aparece repetida en el -- artículo 1424, del Título de "las obligaciones del comprador", -- que dispone: "El comprador debe pagar el precio de la cosa comprada, en el lugar y en la época determinada en el contrato. Si no hubiese convenio sobre la materia, debe hacer el pago en el -- tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa. Si la venta ha sido a crédito, o si abonare en el domicilio del compra--dor" (247).

Referente a la cuarta obligación del vendedor, la de garantizar al comprador contra evicción y contra vicios REDHIBITORIOS de la cosa vendida, el Código de referencia consagra dicha obligación en los términos del artículo 1414, que a la --- letra dice: "debe sanear la cosa vendida, respondiendo por la -- evicción al comprador, cuando fuese vencido en juicio, por una -- acción de reivindicación ú otra acción real. Debe también, responder de los vicios redhibitorios de la cosa vendida", una y -- otra obligación (248), deben asegurarle, darle seguridad de que

(247) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Pág. 229.

(248) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Pág. 343.

podrá usar y gozar la cosa que se le vende al comprador, de conformidad con su destino y con las potestades implícitas al derecho de propiedad que se transmite, pues, como se ve, es una obligación importantísima del vendedor, que comprende dos objetos: la evicción y los vicios redhibitorios de la cosa vendida.

La evicción es palabra de la etimología latina -- (EVICTIO-EVICTIONIS), derivada del verbo evincere, que significa vencer; de donde resulta evictus, que significa vencido.

La palabra evicción aplicada al derecho se entiende como dice Pothier y Troplony, el hecho de "quitar, arrebatarse alguna cosa a alguien, en virtud de una sentencia". Es decir, que CONNOTA el abandono, la privación, la pérdida, el despojo de una cosa, que alguien se ve obligado a sufrir en fuerza de una sentencia que le condena a abandonar la cosa.

Al respecto, el Código Civil Argentino expresa en la primera parte de su artículo 2091, que "Habrà evicción, en virtud de sentencia y por causa anterior o contemporánea a la adquisición, si el adquirente por título oneroso (también cabe excepción: ilmente a título gratuito, como la donación en los casos de los artículo 2145 y 2154, fué privado en todo, o en parte del derecho que adquirió, o sufriese una turbación de derecho en la propiedad, goce o posesión de la cosa".

Pero la regla general de la primera parte del artículo antes transcrito, no rige en las situaciones a que se refiere la segunda parte de dicho precepto, que dispone: "pero no habrá lugar a garantía, ni en razón de las turbaciones de hecho, ni aún en razón de las turbaciones de derecho precedentes de la ley, o establecidas de una manera aparente por el hecho del hombre, o de pretensiones formadas en virtud de un derecho real o personal de goce, cuya existencia era conocida al tiempo de la enajenación".

Es que, como señala el jurista Maynz, citado por el codificador, la evicción debe tener por causa un vicio inherente al derecho del enajenante, e ignorado por éste y por el adquirente (249).

"Pero la evicción no existe sólo en caso de sentencia, todos los tratadistas enseñan que hay "cosas o hechos asimilados a la evicción", es decir, en que también funciona la obligación de garantía del vendedor sin que exista una sentencia judicial que condene al comprador a abandonar la cosa comprada. Ello ocurre toda vez, que de hecho el comprador no puede conservar en su plenitud la cosa que compró; o sea turbado en el ----

(249) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Págs. 229 y 232.

ejercicio de los derechos que integran su título de dueño de --- ella, sin haber sido vencido en juicio" (250).

La evicción comprende así, las llamadas: "garantía por hechos personales del vendedor" y "garantía por hechos de -- terceros".

La garantía por hechos personales del vendedor ú - obligación de garantía de no turbar al comprador, consiste en su deber de abstenerse (él y sus sucesores) de todo acto que pueda producir una perturbación material o jurídica al derecho de propiedad transmitido al comprador. Esto se explica como expresa - Laurent, "obligado a proteger al comprador contra toda turbación, el vendedor no puede él mismo turbarlo; obligado a indemnizarle en caso de evicción, no puede él mismo eviccionarlo".

La garantía por hechos de terceros, consiste principalmente en la obligación del vendedor de defender al comprador si éste es turbado en su posesión pacífica y en el dominio - de la cosa, por alguna reclamación judicial y fundada sobre una causa anterior a la venta, dicha obligación se cumple asumiendo el vendedor la posición del comprador en el juicio, sustituyéndole procesalmente "tomando su hecho y su causa", como manifiestan

los autores franceses e indemnizándole el perjuicio que sufre -- si resulta vencido, es decir, eviccionado.

Esa garantía se aplica cuando la evicción es total, o sea, cuando consiste en la privación total de la cosa vendida, a consecuencia de una sentencia judicial o de un hecho que se le asimile o equivalga; cuando la evicción es parcial, es decir, -- consistente en la privación parcial de la cosa vendida o en una simple turbación de su uso, goce y posesión plena, como corresponde al propietario.

En ese sentido reza el artículo 2093 del citado ordenamiento jurídico, al referirse diciendo que "la evicción será parcial cuando el adquirente fuese privado, por sentencia, de -- una parte de la cosa adquirida o de sus accesorios o dependencias, o si fuere privado de una de las cosas que adquirió colectivamente, o cuando fuere privado de alguna servidumbre activa - del inmueble, o se declare que ese inmueble estaba sujeto a alguna servidumbre pasiva (de tránsito), o a otra obligación inherente al inmueble".

Para que funcione la obligación de garantía por -- evicción -según enseñan los tratantes- es indispensable que concurran tres condiciones:

1a. Que se trate de una turbación de derecho, es - decir, que un tercero perturbe el uso, goce o posesión de la cosa vendida, pretendiendo tener un derecho a ésta o sobre ésta sea como -- propietario, sea como titular de un usufructo, de su derecho de uso o habitación, etc.. Dicha turbación de derecho queda típicamente configurada, por toda pretensión, excepción o defensa deducida en juicio por un tercero y que de prosperar, determinaría la pérdida total o parcial del derecho adquirido; en forma excepcional se admite evicción sin sentencia ni procedimiento judicial alguno. A diferencia de lo anterior, las turbaciones de hecho o simplemente materiales de terceros que no INVOCAN algún derecho sobre la cosa vendida, no hacen funcionar esa garantía, aunque se produzca la desposesión del comprador, pues éste debe defenderse de ellas por sí solo;

2a. Que esa turbación de derecho tenga una causa - anterior o contemporánea a la venta, pues así el citado artículo 2091 lo dispone, al decir - que "habrá evicción, en virtud de sentencia y

por causa anterior o contemporánea a la adquisición..." y

- 3a. Que la turbación de derecho sea actual, ya que el comprador no puede ALEGAR la obligación de garantía, mientras no haya sido perturbado por un tercero (251).

Los efectos de la obligación del vendedor de garantizar la evicción total o parcial al comprador de la cosa vendida, se resumen en los dos siguientes, que integran el "saneamiento":

- 1º Defensa en juicio del comprador, es decir, la obligación de defender judicialmente al adquirente, de sustituirle procesalmente, ya que -- así lo establece el artículo 2108, al expresar que: "el ENAJENANTE debe salir a la defensa -- del adquirente, citado por éste en el término que designe la ley de procedimientos, en el -- caso que un tercero le demandase la propiedad, posesión de la cosa, el ejercicio de una servidumbre o cualquier otro derecho comprendido en

(251) REZZONICO, Luis María. Ob. cit.. Págs. 235 a 241.

la adquisición, o lo turbase en el uso de la propiedad, goce o posesión de la cosa", y

- 2º La indemnización al comprador de perjuicios derivados de la evicción, ésta es la obligación del vendedor, para el caso de que la --- evicción llegue a consumarse (arts. 2118 a --- 2124). Dicha obligación es amplia, pues el --- resarcimiento comprende el daño emergente y --- el LUCRO CESANTE. De manera que si la evicción es total, el resarcimiento comprende: la devolución del precio pagado por el comprador, la restitución de los gastos efectuados por --- él, la restitución de los frutos que el com--- prador deba entregar al propietario verdadero que le desposesiona de la cosa, el aumento del valor de la cosa ARREBATADA al comprador por --- la evicción, las reparaciones y mejoras hechas por el comprador, los gastos del juicio de reivindicación, los daños y perjuicios a que el --- vendedor puede ser condenado, etc., según se --- desprende de lo señalado por los artículos --- 2118 a 2120 del ordenamiento de -----

referencia (252).

El otro concepto corresponde a la garantía por vicios ocultos de la cosa, también llamados redhibitorios, los cuales son los vicios "que tuvierá la cosa al tiempo de su destino, o que por su importancia, de haberlos conocido el comprador (o -adquirente), no lo hubiere comprado o, si lo hiciera habría sido por menos precio. Por ello, el vicio debe ser oculto; si fuera visible y existiera, no procede la acción porque su desconoci- -miento se debería imputar a culpa del comprador y debe ser grave -éste carácter se determina por dos factores: impropiedad para -el destino y MINOSVALIA-; si, por ejemplo, compró un automovil -usado y la barra de la dirección estuviere soldada, ésto no constituye un vicio oculto, porque está visible y no es de gravedad, aunque sus consecuencias pueden ser fatales; un palier soldado -es un vicio oculto, pero no autoriza la acción de garantía, porque si bien no se ve, su gravedad es relativa. En materia de --esta garantía hay dos acciones: la que hace nacer la rescisión -del contrato, por ser la cosa impropia para su destino a la que se agrega la accesoria de daños y perjuicios, y la de reducción del precio -desprovista de acción accesoria, llamada QUANTI ----

(252) REZZONICO, Luis María. Ob. cit.. Págs. 242 a 244.

MINORIS-, ésto es, en cuanto menos debe reducirse el precio por razón del vicio. Puede aplicarse lo mismo a inmuebles (techos, vigas, muros, defectos en maquinarias, automóviles, etc.) (253).

Por lo tanto el vendedor "debe también responder -- de los vicios redhibitorios de la cosa vendida", siendo éstos -- vicios "los defectos de la cosa cuyo dominio, uso o goce se -- transmitió por título oneroso, existentes al tiempo de la adquisición, que la haga impropia para su destino, si de tal modo disminuyen el uso de ella que al haberlos conocido el adquirente, no la hubiera adquirido, o habría dado menos por ella", según expresan así los artículos 1414 y 2164 respectivamente del Código referido, además, dichas disposiciones se complementan con los artículos 2164 a 2181.

De lo anterior se desprenden tres condiciones o requisitos fundamentales para que un vicio sea redhibitorio:

- 1° Que el vicio o defecto sea grave;
- 2° Que el vicio o defecto sea oculto; y
- 3° Que el vicio exista al momento de la venta (254).

(253) ENCICLOPEDIA JURIDICA ONEBA. Ob. Cit.. Pág. 516.

(254) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Págs. 258 a 267.

En lo que se refiere a los efectos del vicio redhibitorio en materia de compra venta, éstos se concretan en el nacimiento de tres acciones, de las cuales dos son subsidiarias, - alternativas u optativas: la acción redhibitoria y la acción estimatoria; y una tercera, la acción de daños y perjuicios, es -- por decirlo así complementaria de la resolutoria en caso de culpa o de mala fe del vendedor.

Las dos primeras están contempladas en el artículo 2174 y la tercera en el artículo 2176 (255).

La acción redhibitoria, es una acción resolutoria, para dejar sin efecto la venta; al respecto el artículo 2174 expresa: "En el caso del artículo anterior (es decir, entre compradores y vendedores, no habiendo estipulación sobre los vicios -- redhibitorios), el comprador tiene la acción redhibitoria para -- dejar sin efecto el contrato, volviendo la cosa al vendedor, restituyéndole éste el precio pagado, y a reembolsarle también los gastos ocasionados por la venta".

Pero los artículos 2174 y 2176 del Código Civil -- Argentino, distinguen netamente el caso del vendedor de buena fe y el de mala fe, y sólo en el último caso la ley (art. 2176), --

(255) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Págs. 267 y 268.

impone a ese vendedor responsabilidad "por los daños y perjui---
cios" sufridos por el comprador. Por ello en el caso del vende---
dor de buena fe, su obligación se limita a reembolsar al compra---
dor "los gastos del contrato" y que no debe "daños y perjuicios".

La acción estimatoria, también denominada "QUANTI -
MINORIS", es el segundo término de la opción del comprador para -
el caso de descubrir el vicio redhibitorio de la cosa vendida. -
Si pese al vicio el comprador decide quedarse con la cosa compra---
da, puede por esta acción obtener una reducción, una disminución
del precio pagado, en compensación por la disminución de valor --
que la cosa sufre en razón del vicio. Puedan las partes libre---
mente acordar sobre el importe de esa disminución del precio, ---
pero si no armonizan, la fijación la hará el juez después de es--
cuchar el dictamen de peritos (conf. "J.A.", 1956-IV-6).

La última parte del artículo 2174 referido, estipula
la esta acción al expresarse en los siguientes términos: "o la --
acción para que se baje del precio el menor valor de la cosa por
el vicio redhibitorio".

Lo dispuesto por el artículo 2175 del Código men---
cionado, estipula que "el comprador podrá intentar una ú otra ---
acción, pero no tendrá derecho para intentar una de ellas -----

después de ser vencido o de haber intentado la otra".

La acción de daños y perjuicios, llamada complementaria, requiere para su ejercicio por parte del comprador, la -- concurrencia de las dos siguientes condiciones: a) que el comprador opte por la resolución de la venta y no por la acción estimatoria o de reducción del precio; b) que el vendedor haya sido de mala fe o negligente al venderle la cosa afectada por el vicio redhibitorio.

Así resulta claramente de lo establecido por el -- artículo 2176 del Código referido, al expresar que "si el vendedor conoce (mala fe) o debía conocer (negligencia), por razón -- de su oficio o arte, los vicios o defectos ocultos de la cosa -- vendida, y no los manifestó al comprador, tendrá éste a más de -- las acciones de los artículos anteriores, el derecho a ser indemnizado de los daños y perjuicios sufridos, si optare por la rescisión del contrato de compraventa (256).

El Código Civil Argentino, en el artículo 2099 --- "declara" nula toda convención que libre al enajenante de responder de la evicción, siempre que hubiere mala fe de parte suya",

(256) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Págs. 268 a 271.

y en materia de vicios redhibitorios los artículos 2166 y 2169, -
CONTRARIO SENSU, declaran sin valor las cláusulas del contrato -
de compra venta, que restringen o excluyen la responsabilidad --
del que transmite el dominio, uso o goce de la cosa, "si hubo --
dolo de su parte". Es que el dolo no puede ser dispensado al --
contraerse la obligación" (257), según lo estipula el artículo -
507.

Por ello mismo la doctrina y la ley declaran que -
las partes pueden modificar esa garantía, ya sea suprimiéndola, -
disminuyéndola, o inversamente, aumentando su rigor, es decir, -
ampliándola, sus términos se manifiestan en lo estipulado por --
los artículos 2166, 2167 y 2169 del cuerpo jurídico de referen--
cia.

Cesa la garantía por vicios redhibitorios para el
vendedor, en los siguientes casos:

- 1) Cuando el adquirente haya renunciado a esa ga-
rantía (arts. 2166 y 2169), y siempre que el -
vendedor no obre de mala fe. Esa renuncia ---
puede ser tácita y ella es inferida si el com-
prador recibe la cosa conociendo su vicio ---

(257) REZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Pág. 250.

oculto y sin dejar a salvo su derecho de ejercer la acción QUANTI MINORIS; o si deja transcurrir el tiempo de prescripción (art. 4041) - sin intentar dicha acción;

- 2) Si el adquirente conocía el vicio oculto. El artículo 2170 del Código Civil Argentino, dispone que "el enajenante está también libre de la responsabilidad de los vicios redhibitorios, si el adquirente los conocía...". La prueba de que el comprador conoció el vicio de la cosa al tiempo de la compra, corresponde al vendedor; y
- 3) "Si el adquirente...debía conocerlos (los vicios redhibitorios) por su profesión ú oficio", según lo dispone el artículo 2170, parte final, del ordenamiento referido.

El ejercicio de las acciones antes señaladas "se prescribe por tres meses, la acción redhibitoria para dejar sin efecto el contrato de compra y venta; y la acción para que se baje del precio el menor valor por el vicio redhibitorio", según se expresa así el artículo 4041 del Código indicado.

El plazo debe contarse desde que el comprador conoció o pudo conocer el vicio, desde que fué descubierto o se hizo aparente, y si el vendedor procedió dolosamente, la acción por nulidad y daños y perjuicios (o solamente ésta última), si el --dolo fué incidental) se prescribe a los dos años, de conformidad con el artículo 4030 del mismo Código (258).

El codificador argentino, ha previsto también la posibilidad de que la cosa efectada por un vicio redhibitorio se llegue a perder, es decir, perezca, encontrándose en poder del --comprador, resolviendo esta situación en los artículos 2178 y --2179, haciendo tres distingos:

- 1) "si la cosa se pierde por los vicios redhibitorios, el vendedor sufrirá la pérdida y deberá restituir el precio" (art. 2178, 1a. parte), y si éste obró de mala fe deberá también indemnizar al comprador por los daños y perjuicios --que haya sufrido;
- 2) "si la pérdida fuese parcial, el comprador deberá devolverla en el estado en que se hallare, para ser pagado del precio que dió" (art.2178,

(258) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Págs. 274 a 280.

2a. parte). Si desea éste conservarla para --
reclamar una parte del precio equivalente a la
desvalorización correlativa al daño (art. ----
2174); y

- 3) "Si la cosa vendida con vicios redhibitorios --
se pierde por caso fortuito, o por culpa del --
comprador, le queda a éste sin embargo, el de-
recho de pedir el menor valor de la cosa por --
el vicio redhibitorio" (art. 2179).

La obligación de garantía que el vendedor tiene --
hacia el comprador, también se extiende a "la perfección de los --
títulos a y sobre la cosa vendida", es decir, que el vendedor no
sólo debe entregar la cosa, sino transmitir su dominio y transmi-
tirlo en condiciones cabales o perfectas, a fin de que el compra-
dor pueda disfrutar la cosa ampliamente, sin el temor constante --
al peligro de ser despojado de ella o perturbado en su amplio --
goce o disfrute, por causas preexistentes a la venta, relaciona-
dos con la misma cosa vendida y con el derecho sobre ella, trans-
mitido por el vendedor.

Si al comprador se le transmite por el vendedor un
"título" vicioso o deficiente, aunque el vicio o defecto sea sub-
sanable, debe éste "sanear el título", es decir, como expresa --

LAFAILLE; "transmitirlo libre de gravámenes o de cargos reales, y subsanar todo defecto que pudiera dar lugar a observaciones en -- una transmisión ulterior, o a dificultades en la propiedad efectiva sobre la cosa".

Para el caso señalado anteriormente, el comprador tiene a su alcance, si no ha pagado el precio todavía, el recurso de suspender su pago, invocando la norma del artículo 1425, -- que establece que "si el comprador tuviese motivos fundados de -- ser molestado por reivindicación de la cosa, o por cualquier ---- acción real, puede suspender el pago del precio, a menos que el -- vendedor le afiance su restitución".

El comprador también puede exigir al vendedor que "sanee" el título, es decir, que corrija o borre sus deficiencias, defectos, y si para lograrse ello, se requiere largo proceso, dilatadas tramitaciones, o si el vicio no puede subsanarse, el comprador tiene finalmente el derecho de pedir la rescisión -- del contrato de compraventa, invocando la norma del artículo ---- 1413, que no le obliga a esperar "que cese la imposibilidad de -- entregársele la cosa vendida" (259).

La quinta y última obligación del vendedor, es la

(259) REZZONICO, Luis Marfa. Ob. Cit.. Págs. 280 a 282.

de pagar los gastos de la entrega de la cosa vendida, y ésta se desprende de lo que al respecto el Código Civil Argentino establece en su artículo 1415, al decir que "el vendedor debe satisfacer los gastos de la entrega de la cosa vendida, si no hubiese pacto en contrario", dicha disposición se refiere:

- 1º A los gastos necesarios para poder entregar -- la cosa vendida en el lugar y tiempo correspondiente, por ejemplo, los de traslación de ---- ella, si se encuentra en otro lugar;
- 2º a los impuestos que graven el acto de la venta, en la medida en que sean legalmente cargo del vendedor (260).

G) DEL COMPRADOR

En el Código Civil Argentino se contemplan las --- obligaciones del comprador, en los artículos 1424 a 1422 inclusive, y de las atadas disposiciones resulta, como lo enseña la --- doctrina uniforme de los tratadistas, que las obligaciones que -- natural y normalmente surgen del contrato de compraventa a cargo del comprador, son las tres siguientes:

1a) Parar el precio (según se desprende de los artículos 1424, 1a., 2a. y 3a. partes, 1425, ---- 1426, 1428, 1429, 1432 y 1433;

2a) pagar el instrumento del contrato y los gastos de recepción o recibo de la cosa, según lo --- dispone el artículo 1424 en su 4a. parte.

Por lo que hace al pago del precio, éste constituye la primordial obligación del comprador, ya que el pago del --- precio es por excelencia, la contraprestación al vendedor por la cosa que recibe de éste.

El Código referido consagra sobre este punto, en la primera parte del artículo 1424, la siguiente disposición: -- "El comprador debe pagar el precio de la cosa comprada, en el -- lugar y en la época determinada en el contrato". La simple aplicación del principio de la autonomía de la voluntad plasmada en el artículo 1197; cualquiera que sea la forma de la venta, al -- contado o a crédito, lo que las partes hayan convenido debe ser respetado y cumplido, pues ellas son las dueñas de su voluntad.

Pero si no hay estipulación expresa o convenio sobre la fecha y lugar del pago del precio, se debe hacer distinción entre ventas al contado o a crédito.

La segunda parte del citado artículo 1424, se refiere al respecto diciendo que "si no hubiese convenio sobre la materia, debe hacer el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa". El texto del Código no dice expresamente que esta disposición se aplique en el caso de venta al contado, pero como a continuación se refiere a las ventas a crédito, no existe la menor duda que así sea, como lo corroboran los fundamentos de la ley, así pues el citado artículo 1424, en su tercera parte dispone que "si la venta ha sido a crédito", o si el uso del país concede algún término para el pago, el precio debe abonarse en el domicilio del comprador. Este precepto es ----

aplicable en los siguientes dos casos:

- 1º Venta a Crédito. Esta disposición de la ley se debe aplicar tanto en el caso en que las partes establecen directamente el plazo o para el pago del precio, como en aquel en que lo dejan sin determinar o estipulan que lo harán cuando el comprador pueda o tenga los medios de hacerlo, pero en este último caso el vendedor tendría el derecho de hacerlo fijar judicialmente (arts. 618, 620, 751 y --- 752). Aquí cabe agregar, que si la forma de computar el plazo no se ha establecido expresamente en el contrato, se dará al respecto la interpretación judicial correspondiente; y
- 2º Cuando el uso del país concede algún término para el pago. El Legislador tuvo en cuenta aquí, especialmente, los usos comerciales del lugar del contrato, que a veces otorgan un plazo de 30, 60 ó 90 días para el pago de la cosa comprada (261).

(261) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Págs. 244 a 246.

Así también "en caso de que las partes hayan convenido en que el precio se pagará a un tercero, sin indicarse en -- qué lugar, se interpreta que el pago debe hacerse en el domicilio del comprador, aunque se trate de una venta al contado.

Ello es así porque "las obligaciones se han desligado entre sí y no hay motivo para mantener el principio de que -- el precio sea pagado en el lugar de la entrega de la cosa" (262).

Las excepciones a la obligación de pagar el precio, o sea, retención del precio por el comprador, son dos:

La primera se da "si el comprador tuviese motivos fundados de ser molestado por reivindicación de la cosa, o por -- cualquier acción real, puede suspender el pago del precio, a ---- menos que el vendedor le afiance su restitución" (artículo 1425 - del referido Código). Motivos fundados quiere decir que existan antecedentes o hechos que hagan posible y verosímil la inclinación de esa acción, cuestión que debe ser apreciada y resuelta -- judicialmente, los temores QUIMERICOS o los simples temores, no - bastarían para autorizar la suspensión del pago del precio.

Las acciones cuyo ejercicio el Código establece --

que puede dar lugar a dicha suspensión, son:

- a) La acción de reivindicación, pues en caso de -- que prosperara, conduciría a la disposición total o parcial del comprador;
- b) cualquier acción real, como puede ser, la acción negatoria o confesoria, las que podrían -- concluir a la modificación de las condiciones -- y el estado del dominio de la cosa vendida; y
- c) la acción hipotecaria, que expondría al comprador a las contingencias de la acción ejecutiva del acreedor. En este caso establece la siguiente disposición en su artículo 1433: "El -- comprador no puede negarse a pagar el precio -- del inmueble comprado por aparecer hipotecado, siempre que la hipoteca pueda ser redimida inmediatamente por el vendedor".

Los efectos del derecho de suspensión del pago son:

- 1) El comprador está autorizado para retenerlo. -- Puede hacer depósito judicial del importe del -- pago, si así lo prefiere, pues es facultad para el comprador;

- 2) si el precio devenga intereses, correrán éstos en tanto dure la retención; y
- 3) la retención puede hacerse efectiva contra el vendedor o contra un cesionario suyo.

El derecho de retención del comprador se extingue: "si el vendedor le afianza su restitución pues una vez prestada ésta, el comprador ya no tiene interés en continuar reteniendo - el precio (art. 1425, parte final). La fianza es puramente facultativa para el vendedor y se rige por los principios aplicables a toda clase de fianzas legales; y por renuncia del derecho acordado en miras del interés individual del comprador, puede éste, renunciar en cualquier momento, ya sea al tiempo de la venta o posterior a ella, y expresa o tácitamente (artículos 872, - 1a. parte y 873) (263).

Sufre una segunda excepción la obligación de pagar el precio, que impone al comprador el artículo 1424 del Código - referido, "si el vendedor no cumple a su vez la prestación primordial que el contrato pone a su cargo: la tradición o entrega de - la cosa vendida "en forma estipulada y debida".

(263) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Págs. 346 a 350.

Si el vendedor pretende entregar o entrega al comprador una cosa que no tiene identidad, los accesorios y dependencias, la calidad o en la cantidad convenidas, no cumple debidamente su obligación esencial, y en tales cosas la ley le reconoce al comprador el derecho de suspender el pago del precio"(264)

En el Código Civil Argentino en su artículo 1426, - se establece" que el comprador puede rehusar el pago en los siguientes casos:

- 1º Si el vendedor no le entregase exactamente lo que expresa el contrato (art. 1426, 1a. parte). Por ejemplo: si se vende un inmueble cuya ubicación es diferente de la estipulada;
- 2º Si el vendedor quisiese entregar la cosa vendida sin sus dependencias o accesorios (art. -- 1426, 2a. pa., cláusula 1a.). Por ejemplo: si se vende un inmueble y el vendedor quiere entregarlo sin las instalaciones sanitarias o -- eléctricas existentes en él al tiempo de la -- venta;

(264) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Pág. 301.

- 3º Si quiere entregar cosas de especie o calidad diversa de la del contrato (art. 1426, 2a. --- parte, cláusula 2a.). Por ejemplo: si se ha vendido trigo y quiere entregarse cebada; si se ha vendido vino blanco y quiere entregarse vino tinto, etcétera;
- 4º Si quisiese entregar la cantidad de cosas vendidas por partes, y no por junto como se hubiese contratado (art. 1426, 2a. parte, cláusula 3a.). Si se han vendido mil kilos para ser entregados en una partida y se quieren entregar 500 kilos a cuenta, postergando la entrega del resto para más "tarde" (265).

Para que se pueda aplicar lo previsto por el artículo que antecede, se tiene que tratar de alguno de los cuatro -- casos enumerados, porque en caso contrario, si se trata lisa y -- llanamente de la falta de entrega de la cosa vendida, entonces -- no se aplica dicho precepto, pues el derecho del comprador con-- sistiría únicamente en optar entre la resolución de la venta o -- exigir la entrega de la cosa (art. 1412) (266).

(265) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Págs. 350 y 351.
(266) Ibid. Pág. 351.

La falta de cumplimiento o la obligación primord--
dial del comprador de pagar el precio de la cosa vendida, tiene -
naturalmente sus efectos o consecuencias importantes. Los efec--
tos que produce consisten en determinados derechos y garantías --
que la ley otorga y renocce al vendedor, cuando el comprador no
le ha pagado el precio en la época debida, o sea, cuando está ---
realmente en mora del pago del precio.

Para asegurarle el pago del precio, el Código Ci--
vil Argentino concede al vendedor el llamado "privilegio del ven--
dedor" sobre la cosa que vendió para permitirle conservar la cosa
vendida, cuando no se le pagó el precio, le otorga el "derecho de
retención", para permitirle recobrarla si la hubiese entregado, -
le concede el "derecho de reivindicación" y el "derecho de pedir
la resolución de la venta" hecha al contado; y "el derecho de de--
mandar el pago del precio" (267).

Por lo que se refiere a la segunda obligación del
comprador, o sea, la obligación "de recibir la cosa comprada, ---
ésta es correlativa de la obligación de entregarla, a cargo del -
vendedor (art. 1409). El Código consagra expresamente, reglamen--
tando a la vez el término para la recepción a saber: El comprador

(267) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Pág. 304.

está obligado a recibir la cosa vendida en el término fijado en el contrato o en el que fuese de uso local. A falta de un término convenido o de uso, inmediatamente después de la compra --- (art. 1427). En cuanto al término fijado en el contrato, es la aplicación del principio de la autonomía de la voluntad (art. -- 1197).

En cuanto a los usos locales, el legislador se ha referido especialmente a los usos comerciales, pero el principio regiría también para usos de otro carácter.

A falta de convención o de usos locales, la cosa - debe ser recibida inmediatamente después de la compra. Esta disposición debe interpretarse en el sentido que el comprador no -- puede demorar la recepción, pero sí puede tomarse el tiempo normalmente indispensable para retirar la cosa (268) comprada.

Cuando "el comprador se niega a recibir la cosa -- que ha comprado, es decir, si no cumple éste con su obligación - de recibirla en el lugar y época correspondientes, surgen efectos o sanciones distintas según que la cosa vendida sea mueble - o inmueble.

(268) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Págs. 255 y 256.

Esos efectos y sanciones están establecidos respectivamente en los artículos: 1430 y 1431, de los cuales resulta - lo siguiente:

- a) "si el comprador de una cosa mueble deja de recibirla, el vendedor, después de constituído en mora", tiene estos derechos, según el art. 1430:
 - 1) "El derecho a cobrarle los costos de la conservación y las pérdidas (269) más intereses" (art. Cit., 1a. parte);
 - 2) "El derecho de hacerse autorizar por el --- Juez para depositar la cosa vendida en un lugar determinado" (art. Cit., 2a. p.);
 - 3) "El derecho de demandar el pago del precio o bien la resolución de la venta" (art. --- Cit., 3a. p.); y
- b) "si la venta hubiese sido de cosa inmueble, y el vendedor hubiese recibido el todo o parte - del precio, o si la venta se hubiese hecho a - crédito y no estuviese vencido el plazo para -

(269) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Págs. 321 y 322.

el pago, y el comprador se negase a recibir el inmueble, el vendedor tiene derecho a pedirle los costos de la conservación e indemnización de perjuicios y a poner la cosa en depósito judicial por cuenta y riesgo del comprador", según lo dispone así el artículo 1431 del referido ordenamiento (270).

Por último, la tercera obligación del comprador, - es la de "pagar también el instrumento de la venta y los costos del recibo de la cosa comprada", así lo establece el Código Civil Argentino, en el último párrafo del artículo 1424. El instrumento de la venta, se refiere a la escritura TRASLATIVA del dominio, tratándose de inmuebles, pues de conformidad con lo estipulado en el artículo 1184, inciso 1, esa escritura debe hacerse ante escribano público, es decir que debe tratarse de una escritura pública, en el sentido del artículo 997 y consecutivos - de dicho Código.

El comprador debe también pagar los impuestos a -- partir de la toma de posesión, aunque sean anteriores a la escrituración.

(270) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Págs. 356 y 357.

En cuanto a los gastos de recibo de la cosa, se -- entiende son los de transporte de la cosa vendida al domicilio - del comprador, los de embalaje para el transporte posterior a la entrega de la cosa; los de anotación del domicilio en el regis-- tro respectivo, etc. (271), dicha obligación es consecuencia natural del contrato; las partes pueden, por estipulación expresa, derogarla y así como el vendedor soporta los gastos de entrega, el comprador tiene a su cargo los de recepción. En una compra - de hacienda, juntar los animales, contarlos y alimentarlos hasta el momento de entregarlos, es obligación del vendedor: los gas-- tos para recibirlos y llevarlos son del comprador (272).

(271) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Págs. 323 a 325.

(272) Enciclopedia Jurídica Omeba. Ob. Cit.. Pág. 517.

H) CLAUSULAS ESPECIALES EN LA COMPRAVENTA

La Legislación y Doctrina Civil Argentina, en materia del contrato de compraventa, reglamentan y consideran los derechos y obligaciones que nacen del contrato mismo, en la forma en que se ha expuesto, pero las reglas que la ley ha consagrado, no tienen carácter absoluto, porque esas reglas son la simple interpretación de las partes y como, en principio, es sólo su interés privado, el único comprometido, los contratantes pueden estipular normas diferentes, modificando el alcance de sus obligaciones en los términos que consideren convenientes. De esa manera "lo establece expresamente la regla general del artículo 1363 del Código, que dice: las partes que contratan la compra y venta de alguna cosa pueden, por medio de cláusulas especiales, subordinar a condiciones, o modificar como lo juzguen conveniente, las obligaciones que nacen del contrato".

Esas estipulaciones, que pertenecen a la categoría de los denominados "elementos accidentales" de los contratos, eran en su mayor parte conocidos como "pactos" en el derecho romano, y son tan abundantes y frecuentes que se ha dicho con --

razón que el contrato de compraventa es uno de aquellos en que mayor aplicación tiene el principio del artículo 1197 del (273). Código Civil Argentino y que se refiere al ejercicio de la autonomía de la voluntad y con las solas limitaciones que impone el interés público, la moral y las buenas costumbres (arts. 5, 21, 502, 953 y Concs.).

Bajo la denominación "de las cláusulas especiales que pueden ser agregadas al contrato de compra y venta", el Código en mención dedica el capítulo cuarto especialmente a ellas". "En este capítulo han sido consideradas y reglamentadas las siguientes cláusulas, las cuales es frecuente encontrar en ese contrato:

- a) Compra y venta condicional (arts. 1370 a ---- 1372);
- b) cláusula de arrepentimiento (art. 1373);
- c) pacto comisorio (arts. 1374 a 1376);
- d) venta a satisfacción del comprador (arts. 1365 y 1377 a 1379);
- e) pacto de retroventa (arts. 1366 y 1380 a ---- 1390);

(273) REZZONICO, Luis Marfa. Ob. Cit.. Pág. 327.

- f) pacto de reventa (arts. 1367 y 1391);
- g) pacto de preferencia (arts. 1368 y 1392 a --- 1396);
- h) pacto de mejor comprador (arts. 1369 y 1397 - a 1403);
- i) venta aleatoria (arts. 1404 a 1407).

Con excepción de la última, de la cual hemos ha--- blado al tratar de la cosa vendida (274), veremos las diferentes cláusulas a manera de introducción a ellas.

En el contrato de venta condicional, las partes -- pueden estipular las condiciones que estimen convenientes por lo que los efectos de la compra y venta condicional, que pueden ser suspensiva o resolutoria, se señalan en los citados artículos -- 1370 y 1371 de dicho ordenamiento. Estos preceptos son en general aplicables a las ventas hechas con pacto de retroventa, de reventa, de preferencia, de mejor comprador, de arrepentirse el comprador o el vendedor, etc..

Cuando la venta es bajo condición suspensiva, la - cosa vendida continúa bajo el dominio del vendedor y los riesgos son a cargo de éste mientras la condición no se cumpla.

[274] SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Pág. 359.

Cuando la venta es bajo condición resolutoria, la cosa vendida entra en el dominio del comprador, a cuyo cargo -- son los riesgos hasta que se cumpla la condición resolutoria, -- en cuyo momento la venta queda resuelta (275).

La venta con cláusula de arrepentimiento es aquella que faculta a las partes o sólo a uno de ellos a arrepentirse del contrato y desistir de él. En la primera parte del artículo 1373 del Código señalado, se estipula que la venta con -- cláusula de poderse arrepentir el comprador y el vendedor, se -- reputa hecho bajo condición resolutoria, aunque el vendedor no -- hubiese hecho tradición al comprador.

En la venta con pacto comisorio, las partes en forma expresa estipulan que el contrato será resuelto, si una de -- las partes no cumple con sus obligaciones; por lo que si la venta fuese con pacto comisorio, se reputará hecha bajo condición -- resolutoria (art. 1374, 1a. p.) porque este pacto no es otra -- cosa que una forma de resolución del contrato (276).

El artículo 1365 del Código referido, define la -- venta a satisfacción del comprador diciendo que "es la que se --

(275) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit..Págs. 228 a 232.

(276) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Págs. 364 y 365.

hace con la cláusula de no haber venta o de quedar desechada la venta si la cosa vendida no agrada al comprador", aplicable a las cosas muebles e inmuebles esta disposición, nada la impide a las partes estipular lo que voluntariamente consideren y no se puede juzgar el agrado o gusto del comprador, por lo que --- éste siendo el único árbitro tiene el derecho de esta condición, la cual es jurídicamente de naturaleza suspensiva, pues así lo estipula la primera parte del artículo 1377 (277). La cosa no obstante la condición suspensiva debe ser entregada al comprador, y a éste se le considera "como un comodatorio, mientras no declara expresa o tácitamente que la cosa le agrada" (art.1377,- 2a.p.) o no, siendo responsable por ello, de la pérdida o deterioro de la cosa, con las limitaciones que la ley estipula para los casos de comodato determinados en los artículos 2266, 2269 y 2270 (278).

El artículo 1366 del cuerpo jurídico mencionado, - señala que "la venta con pacto de retroventa, es la que se hace con la cláusula de poder el vendedor recuperar la cosa vendida - entregada al comprador, restituyendo a éste el precio recibido, con exceso o disminución" (279).

-
- (277) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Págs. 335 y 336.
 (278) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Págs. 369 y 370.
 (279) Ibid. Pág. 372.

El llamado pacto de RETRO ENMENDO o pacto de reventa, es una estipulación contraria al pacto de retroventa, pues -- es una cláusula en favor del comprador, entendiéndose que "es la estipulación de poder el comprador restituir al vendedor la - --- cosa comprada, recibiendo de él el precio que hubiese pagado con exceso o disminución", según lo dispone el artículo 1367 del Código en mención (280).

"El pacto de preferencia es -como define el artículo 1368- la estipulación de poder del vendedor recuperar la cosa vendida, entregada al comprador, prefiriéndolo a cualquier otro -- por el tanto (también llamado "derecho de tanteo"), en caso de -- querer el comprador venderla" (281).

El Código nos da la siguiente definición en el artículo 1369: "pacto de mejor comprador, es la estipulación de -- quedar desecha la venta, si se presentase otro comprador que -- ofreciere un precio más ventajoso". Este pacto se diferencia del pacto de preferencia en lo siguiente:

- 1º En el primero, el derecho del comprador nace -- si él encuentra otro comprador en mejores - ---

(280) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Pág. 400.
 (281) Ibid. Pág. 356.

condiciones, en tanto que en el segundo nacen si el comprador quiere vender;

- 2º El pacto de mejor comprador, le da a la venta carácter condicional (art. 1398), en tanto -- que en el pacto de preferencia funciona como una promesa de venta del comprador a favor del vendedor (282)-

Es común también que en el contrato de compraventa, exista la facilidad de vender mediante mensualidades, esta -- venta es en la que el precio de la cosa, en lugar de pagarse al -- contado o a un plazo fijo, se paga en cuotas mensuales estipuladas por las partes o por alguna de ellas, principalmente el vendedor. Esta cláusula es amplia y aplicable a las compraventas -- de bienes muebles o inmuebles (283).

La Legislación Civil Argentina, "al enumerar los -- casos en que existe la obligación de vender, menciona aquel en -- que ella resulta de una convención (art. 1324, inc. 2º). Como -- hemos dicho, esta disposición se refiere a las promesas de venta, pero el Código no ha consagrado sobre ellos disposición alguna: --

(282) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Pág. 396.
(283) Ibid. Págs. 400 y 401.

tampoco lo ha hecho con las promesas de compra, siendo estos dos puntos los que aquí vamos a estudiar como complemento del contrato de compraventa. Para mayor claridad, debemos indicar los --- tres casos en que pueden presentarse:

- 1º Una persona propone a otra la celebración del contrato de compraventa. Mientras la oferta - no sea aceptada, ella puede en principio, ser revocada y, en consecuencia, la realización - del contrato depende exclusivamente de la vo-- luntad del proponente. Le bastará a éste reti-- rar la oferta para que el contrato no pueda -- realizarse (art. 1150);
- 2º Una persona ofrece a otra venderle o comprarle una cosa y esta persona acepta la obligación - que la primera contrae, pero sin obligarse, -- por su parte, a comprar o vender la cosa de -- que se trate, tenemos aquí la promesa unilate-- ral de vender o de comprar, o hablando con más exactitud, la promesa propiamente dicha;
- 3º Una persona ofrece a otra obligarse a venderle o comprarle una cosa y ésta última a su vez, - se obliga a comprarla o venderla. Aquí las --

dos personas quedan obligadas: en la promesa - bilateral de compraventa, que como hemos dicho oportunamente, constituye un verdadero contrato, desde que existe el concurso de la voluntad de ambas partes (284).

En la regla general del artículo 1363, el codificador señala "una excepción, es decir, una primera limitación -- al principio de la autonomía de la voluntad en materia de "cláusulas especiales que pueden ser agregadas al contrato de compra y venta".

En efecto, dice el artículo 1364: "Es prohibida la cláusula de no enajenar la cosa vendida a persona alguna, mas no a una persona determinada".

Obsérvese desde luego, que el artículo consta de - dos proposiciones:

- 1a. La cláusula de no enajenar a persona alguna la cosa vendida, está prohibida:
- 2a. La cláusula de no enajenar a una persona determinada la cosa vendida, está permitida" (285).

(284) SALVAT M., Raymundo. Ob. Cit.. Págs. 409 a 411.
(285) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit.. Págs. 333 y 334.

La compraventa a término, es aquella en la que el vendedor se obliga a entregar la cosa en el momento ulterior al de la perfección del contrato; o el comprador a pagar el precio, de una sola vez, en la época posterior determinada. Se diferencia de la compraventa a plazos, aún cuando pueda coincidir la -- dilación del pago, en que éste se efectúa en una sola exhibición y porque cabe que la prestación diferida sea también la del vendedor (286).

Existen también cláusulas no reguladas por la Legislación Civil Argentina, pero que son de uso frecuente en -- ejercicio del principio "de la autonomía de la voluntad de los -- contratantes (art. 1197) y la aplicación efectiva y práctica de la regla general del art. 1363, pues la enunciación que el Código hace "de las cláusulas especiales que pueden ser agregadas -- al contrato de compra y venta" no es limitativa, sino meramente enunciativa o ejemplificativa.

Por ello, como lo hacen notar Lafaille y Salvat, -- además de los pactos que el Código legisla, son usuales en nuestro país y en casi todos los países las cláusulas "por cuenta -- de...", "en comisión", mediante las cuales una de las partes se

reserva el derecho de indicar el verdadero comprador, las cláusulas "sobre vagón", "a revisar", "al barrer", "al corte", etc., relacionadas con la entrega de las cosas vendidas" (287) etc..

(287) REZZONICO, Luis María. Ob. Cit., Págs. 411 y 412.

CAPITULO IV

LA COMPRAVENTA EN LA DOCTRINA Y EL

DERECHO CIVIL ITALIANO

A) CONCEPTO ECONOMICO, OBJETO, REQUISITOS, CARACTERISTICAS
Y CAUSA. DISTRIBUCION DE LAS REGLAS LEGISLATIVAS

El contrato de compraventa en la Legislación Civil Italiana es el contrato más importante, "por la frecuencia de su empleo en la vida económica y por la abundancia de las normas que a éste se refieren y, además, por las formas peculiares en que -- pueden manifestarse: ya estén éstas previstas y disciplinadas por la ley, ya hayan sido formadas por la práctica de los negocios.

Su contenido y efecto terminal consiste en la ---- transferencia de la propiedad (o copropiedad) de una cosa, o en -- la transferencia de otro derecho (derecho de autor, derecho de -- inventor, derecho sobre signos distintivos, derecho real de goce sobre la cosa ajena: enfiteusis, usufructo: arts. 959, 965, 966, 980, herencia) contra la compensación de una suma de dinero, o -- sea, de un precio (acto económico de cambio).

La ampliación del objeto de la compra venta, que -- tradicionalmente estaba limitado al derecho de propiedad, es ---- paralela a la más amplia fórmula que el art. 1376 encierra, en --

relación con el art. 1125 del Código Civil abrogado; fórmula --- que abarca todo lo que es posible en cuanto a derechos, cuya --- transferencia tiene lugar a base del principio consensus parit --- proprietatem.

Sustrato económico de la compraventa es la circulación (en sentido económico de los bienes; por tanto, la com---praventa es el principal vehículo de tal circulación y de la satisfacción de las mas variadas necesidades del sujeto-comprador.

La compraventa tiene, como causa, para el comprador, la adquisición (de ordinario inmediata) de la propiedad o del derecho y, para el vendedor, la adquisición del precio; de --- donde resulta, desde el primer punto de vista, la compra, que es un medio para procurarse bienes llamados reales y para hacer --- empleo de dinero (inversiones); y desde el segundo punto de vista, resulta la venta, que es uno de los medios para hacer desin---versiones (o sea, para transformar en dinero bienes reales); --- ésto es para procurarse dinero.

La compraventa, como contrato con prestaciones recíprocas, implica siempre y necesariamente ambos efectos indicados; pero, según que la iniciativa de la formación del contrato --- parte del comprador o del vendedor, ese contrato suele llamarse --- compra o, respetivamente, venta. Además desde el punto de -----

vista económico, no es indiferente que la iniciativa (demanda ú oferta), parta del comprador o del vendedor.

Nuestra ley califica el contrato como "venta"; pero contempla y disciplina también el otro aspecto, por el cual - ese contrato es también compra; de allí el nombre de compra-venta (emptio-venditio).

El concepto que hemos expuesto se refiere a la venta verdadera y propia, que es la venta voluntaria. Otra cosa -- y es más bien un hecho, en lugar de un negocio jurídico- es la llamada venta forzosa o coactiva; en este último caso, se produce -por efecto de la expropiación- la pérdida del derecho por - parte de aquel a cargo del cual se efectúa la llamada venta; --- pero no hay enajenación, como es característica de la venta, que tenga lugar por voluntad del propietario, y por consiguiente la correspondiente adquisición no es efecto de enajenación, sino de providencia de la autoridad.

El Código vigente dicta reglas generales, comunes a todas las especies de venta comprendidas en esas reglas, las - relativas a las obligaciones del vendedor y del comprador; pero además, distingue netamente la materia de la venta inmobiliaria, de la materia de la venta mobiliaria en sus posibles variedades,

aún cuando esta última regulación no sea exhaustiva y deba integrarse recurriendo a los usos (288).

Los requisitos de los contratos en general son: --
1) el objeto; 2) la causa; 3) el acuerdo de las partes; 4) la --
forma, cuando resultara prescrita por la ley pena de nulidad ---
(arg. art. 1325); y, 5) la capacidad en el contrato de compraven-
ta, son también la cosa y el precio (289).

El libro IV denominado "de las obligaciones", del
Código Civil Italiano vigente, nos refiere, en su título III "a
los contratos singulares", el Capítulo I, titulado "de la venta"
nos remite a su sección I a las disposiciones generales. El --
artículo 1470 de dicho ordenamiento jurídico, nos señala la si-
guiente noción: "la venta es el contrato que tiene por objeto -
la transferencia de la propiedad de una cosa o la transferencia
de otro derecho contra la compensación de un precio" (290).

-
- (288) MESSINEO, Francesco. Manual de Derecho Civil y Comer-
cial. Traducción por Santiago Sentis Melendo. Tomo V.
Relaciones Obligatorias Singulares. Editorial Edicio-
nes Jurídicas Europa-América. Buenos Aires, Argentina.
1979. Págs. 53 y 54.
- (289) MESSINEO, Francesco. Manual de Derecho Civil y Comer-
cial. Traducción por Santiago Sentis Melendo. Tomo I.
Introducción (El Ordenamiento Jurídico Italiano). ---
Código Civil Italiano. Editorial Ediciones Jurídicas -
Europa-América. Buenos Aires, Argentina. 1979. Págs. -
275 y 276.
- (290) Ibid. Pág. 288.

Por lo que hace al objeto de la venta, éste debe - ser posible, lícito y determinable, según se desprende del artículo 1346 del Código citado, siendo objeto de la venta:

1) El bien enajenado, y

2) el precio; pero es costumbre aplicar ese término solamente al primero de los dos. La cosa puede ser mueble (animal, título de crédito, bien inmaterial), un inmueble, una - universitas, o varias de ellas en conjunto. Normas especiales, - según que el objeto sea uno ú otro, se refieren a la extensión - del bien vendido, es decir, de los derechos que pasan al comprador.

Según se desprende de lo anterior, el contrato de compraventa, tiene por propósito ú objeto, la transmisión de la propiedad de una cosa, o de otro derecho (aún obligatorio) de -- una persona, llamada vendedor, a otra, denominada comprador, --- contra una suma equivalente de dinero (precio) que ésta da a --- aquella; cambio de cosa (o derecho) por precio. Se perfecciona dicho contrato por el simple consentimiento de las partes con--- tratantes, en cualquier forma que se manifieste, con tal de que naturalmente, queden determinados o determinables, la presta--- ción y la contra-prestación, es decir, la cosa y el precio; en - la venta de inmuebles, empero, se requiere del documento escrito,

pues ésto acontece en los contratos que constituyen, transfiere--
ren, modifican o extinguen derechos reales sobre bienes inmue--
bles, según lo dispone el artículo 1350, en sus números 1 a 6 y
11.

Para celebrar el contrato de compraventa, los su--
jetos que lo convienen expresando su voluntad, son requeridos --
para tener la capacidad y estar legitimados. No debe confundir--
se con la capacidad jurídica, que todo individuo adquiere desde
el momento en que nace (art. 1º del Código señalado), con la --
capacidad de obrar, que, por ejemplo, no tiene el menor. Según
lo dispone el artículo 2º del Código en mención, en el momento -
de cumplir la mayoría de edad (21 años), se adquiere la capaci--
dad de obrar, o de realizar: por lo que aquel que teniendo con--
ciencia de lo que hace o de lo que dice puede llevar a cabo ac--
tos (v.gr.: compra y venta) que tienen consecuencias jurídicas -
(p.ej. adquirir una propiedad). También los emancipados adque--
ren esa capacidad (art. 390). Las condiciones que limitan esta
capacidad de obrar son: el sexo (para la mujer, 300 días des--
pués del divorcio), la quiebra, la edad, la salud (mental, sor--
domudos, etc.), y la condena penal por lo que los anteriores ---
están inhabilitados para contratar, por no ser sujetos de dere--
chos y obligaciones, conforme a lo que estipulá el artículo 415
y demás relativos de dicho Código. La incapacidad llamada ----

natural y la interdicción judicial, se presenta, cuando falta -- uno de los requisitos ya indicados (21 años, sano juicio, res--- pectivamente), por lo que el sujeto queda totalmente privado de la capacidad de obrar.

Debe sólo observarse que los menores son incapa-- ces por voluntad de la ley, aunque muchos de ellos tengan plena conciencia de sus propias palabras y de sus actos; puede en ---- cambio ocurrir que el que haya cumplido 21 años o esté a punto - de cumplirlos, no tenga la capacidad necesaria para cuidar sus - intereses; aquí, el presupuesto de la incapacidad no es un dato sencillo y fácilmente determinable como el menor de edad, sino -- una situación de hecho, compleja y no siempre evidente: el estado mental de una persona; por lo tanto, debe tenerse al individuo -- por apto para cuidar sus propios intereses (capaz) en tanto no -- se le pruebe lo contrario. La interdicción judicial, se debe --- probar y decretar el estado del individuo judicialmente, de con-- formidad con el artículo 414 del señalado ordenamiento (291).

El artículo 1471 de la legislación descrita, se -- denomina "prohibiciones especiales de comprar", y determina que -

(291) BRANCA, Giuseppe. Instituciones de Derecho Privado. --- Traducción de la Sexta Edición Italiana por Pablo Macedo. Editorial Porrúa, S.A.. México. 1978. Págs. 26 a 29, --- 53 y 405.

"no pueden ser compradores ni siquiera en subasta pública", ni directamente ni por persona interpuesta:

- 1) Los administradores de los bienes del Estado, de los municipios, de las provincias o de los otros entes públicos, respecto de los bienes - confiados a su cuidado;
- 2) los funcionarios públicos, respecto de los -- bienes que son vendidos por su ministerio;
- 3) aquellos que por ley o por acto de la autoridad pública administran bienes ajenos, respecto de dichos bienes;
- 4) los mandatarios respecto de los bienes que -- han sido encargados de vender, salvo disposición del artículo 1395.

En los dos primeros casos la adquisición es nula; en los otros dos es anulable (292).

Como el contrato es el acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre sí una apelación ---

(292) MESSINEO, Francesco. Ob. Cit.. Tomo I. Págs. 288 y 289.

jurídica patrimonial (art. 1321); se requiere para que exista - acuerdo, que se manifieste la voluntad con el consentimiento, - el cual, en el contrato de compraventa, "se forma mediante la - aceptación, de una de las partes, de la propuesta (u oferta) de la otra. Como se ha señalado antes, la propuesta puede partir del vendedor (es, éste, el caso más frecuente), o bien del comprador; correlativamente, la aceptación deberá provenir del comprador, o bien del vendedor. El contrato está formado, cuando la aceptación llegue a conocimiento (o sea, de ordinario, a la dirección) del proponente (arg. arts. 1326 y 1335).

Cuando el objeto de la compraventa sea de relevante valor, es posible que al contrato lo preceda, un preliminar de compraventa.

El contrato preliminar es una promesa (bilateral - o unilateral) de contratar; ésto, a base del criterio, ya fijado, por el cual se distingue en general, del contrato definitivo, el correspondiente contrato preliminar. La promesa de compraventa no conduce nunca, por sí sola, a la adquisición inmediata o mediata del derecho sobre la cosa; es solamente un compromiso de - estipular una venta futura, ésto es, una ulterior manifestación de voluntad de las partes; de esta última, o de una sentencia --

constitutiva, dependerá el efecto traslativo" (293).

La causa del contrato la encontramos, al interpretar a *contrarius census*, lo dispuesto por el artículo 1343 del citado Código y que reza: "La causa es ilícita cuando es contraria a las normas imperativas al orden público o a las buenas --- costumbres" (294).

Por lo que hace a la estructura del contrato de --- compraventa, ésta se presenta, como un contrato conmutativo, oneroso y con prestaciones recíprocas de las partes. En principio, la venta es traslativa de la propiedad o de algún otro derecho, --- o sea, que es un contrato con efectos reales.

"Pero, según los casos, puede ocurrir:

- A) Que la transferencia (y la correspondiente adquisición) quede subordinada a un evento y a ---
' un momento que son posteriores a la estipulación del contrato (venta llamada obligatoria), esto es, que sea mediata;
- B) O que, viceversa, la transferencia (o la ----

(293) MESSINEO, Francesco. Ob. Cit.. Vol. V. Págs. 54 y 55.
(294) MESSINEO, Francesco. Ob. Cit.. Tomo I. Pág. 277.

adquisición) tenga lugar simultáneamente a la estipulación de la venta "por efecto" del mero consentimiento (sobre la identidad de la cosa, o del derecho, y del precio) legítimamente manifestado. Esto es, sin necesidad de entrega - (contrato consensual) y de pago del precio --- (arts. 1376 y 1476, n.2).

Esto ocurre, si el objeto de la compraventa es una cosa determinada y si las partes no manifiestan la voluntad de - que la propiedad deba ser transferida en otro momento. En este caso, teniendo lugar la transferencia de la propiedad de la cosa, el vendedor (que ha procurado ya al comprador la adquisición de la propiedad: art. 1476, n.2), no está obligado, cuando se trata - del cumplimiento del contrato, más que ha hacer la entrega (tradición) de la cosa (determinada) y, entre tanto, se convierte -- en detentador en nombre del comprador.

Adviértase, que el señalado efecto traslativo (ya sea simultáneo o diferido) opera entre las partes y opera también frente a los terceros en general, cuando concurren los presupuestos antes dichos" (295)-

(295) MESSINEO, Francesco. Ob. Cit.. Tomo V. Pág. 55.

El doctrinario Messineo, considera que las hipótesis en que la venta produce transferencia simultánea de la propiedad (o del derecho) y de los riesgos al comprador (venta con efecto real inmediato), son las siguientes:

- A) La venta bajo condición resolutoria, es la --- que mientras la condición estipulada por las partes no se verifique, se tienen los efectos de la venta pura y simple (cuando la venta tenga por objeto cosa determinada);
- B) la venta con vencimiento a término, es en la --- que el traspaso de la propiedad (si la cosa es determinada) tiene lugar simultáneamente --- con la formación del contrato; quedando diferida, solamente, para un tiempo posterior la entrega o ejecución de la cosa vendida (y, eventualmente, el pago del precio).
- Si la eficacia traslativa del contrato, es la que difiere, y no la entrega de la cosa, porque la venta a término recae sobre cosa no --- determinada, se tendrá un caso de venta obligatoria;

C) la venta en masa, o en bloque o per eversionem (las cosas son vendidas sin consideración a peso, número o medida, y por consiguiente, éstas están individualizadas), es en la que tiene -- lugar, igualmente, la simultánea transferencia de la propiedad, según lo dispone así el artículo 1377 del ordenamiento jurídico señalado;

D) la venta (de cosa determinada) con pacto de -- rescate (retracto) (296).

En la práctica jurídica italiana, según describe -- Messineo, "son múltiples las situaciones, en las cuales la compra-venta se manifiesta, en cambio, como contrato que, por el momento, es solamente obligatorio; cuyo efecto, como es sabido, -- está en atribuir al comprador, no el derecho sobre la cosa (derecho real) sino solamente un derecho de crédito frente al vendedor a que, en un segundo momento, él procure la propiedad (ius - ad habendam rem): venta obligatoria.

En efecto, entre las obligaciones del vendedor, la ley (art. 1476, n.2) pone la de hacer adquirir la propiedad ----

(296) MESSINEO, Francesco. Ob. Cit.. Tomo V. Pág. 56.

(o el derecho), si la adquisición no es efecto inmediato del contrato; ésto dispone la ley, con referencia a los arts. 1376 y -- 1377. Y simétricamente, el comprador, cuando la venta sea obligatoria, no tiene más que una acción personal contra el vendedor.

La fórmula "hacer adquirir" (o la otra equivalente "procurar la propiedad") significa deber de comportamiento, apto para determinar la adquisición; y la formula intencionalmente -- más amplia que la de "transferir la propiedad o el derecho", --- toda vez que quiere comprender la hipótesis de la venta de cosa ajena o futura, en que la transferencia de momento no existe, -- pero puede no existir tampoco después. En efecto, estas dos últimas son de por sí traslativas de la propiedad; la primera implica el deber del vendedor de adquirir a su vez la propiedad, - para determinar la adquisición del comprador; la segunda implica que la transferencia no se produce, mientras la cosa no llegue a tener existencia.

Por tanto, aún adoptándose la fórmula según la --- cual la venta obligatoria es contrato con efectos reales, pero - sujeto a la condicio iuris de que sobrevenga un cierto requisito de eficacia, no debe perderse de vista que tal fórmula permite - solamente inferir de ella que no es necesario un diverso negocio posterior a la venta dirigido a determinar el efecto real; pero

no debe excluir que, las más de las veces, es necesario un comportamiento ulterior, aún cuando sea unilateral, del vendedor, - para que el efecto real se verifique (adquisición de la cosa ejena, elección, especificación, etc.).

Los casos de venta obligatoria son los de:

- a) Venta alternativa;
- b) venta con facultad alternativa;
- c) venta teniendo por objeto un género (genus), - o sea, cosas a pesarse, numerarse o medirse, ésto es, que necesitan especificación o individualización (art. 1378). En efecto, - puesto que no puede darse propiedad sino sobre cosas determinadas, la venta de género no puede ser traslativa de propiedad sino después que el objeto, de genus, se haya convertido, merced a la especificación, precisamente en cosa determinada; y, en la -- venta de género, igualmente, el riesgo no se transfiere al comprador antes de la individualización.

Pero es posible que tal venta tenga por objeto una masa de cosas individualizadas, que hayan de pesarse, numerarse y medirse, solamente a los fines de la determinación del precio global (y no también a los efectos de la individualización: art. 1377); en tal caso, el traspaso de la propiedad es inmediato.

La venta de género puede tener por objeto también-

un género limitado, donde se hace referencia, desde luego, a una masa determinada; pero también de esta masa el objeto del contrato es siempre indeterminado. Por tanto, tal venta no debe confundirse con la venta per aversionem (a que se ha hecho referencia).

Sub-especie de la venta de género puede considerarse la venta llamada "en descubierto", fuera del campo de los contratos de bolsa; es aquella en que el vendedor enajena cosas --- muebles de género de las cuales no tiene todavía la propiedad, - pero que se promete adquirir antes del momento (futuro) fijado - para la entrega; la misma se identifica parcialmente con la;

d) venta de cosa ajena, con las especificaciones que haremos más adelante;

e) venta de cosa futura, en sus dos formas;

f) venta con reserva de propiedad:

En las figuras que hemos enumerado, para que la -- venta se transforme en real (traslativa de propiedad), es necesario algún acto (aún no-negocial) sucesivo (concentración, especificación, adquisición de cosa, que llegue a tener existencia la cosa, pago integral del precio), sin la cual la misma sigue siendo obligatoria por tiempo indeterminado. Pero es necesaria una nueva declaración de voluntad, puesto que la voluntad expresada

por las partes en la venta obligatoria es potencialmente idónea - para determinar, aunque sea bajo el presupuesto de que sobrevenga un evento, o del cumplimiento de un acto, el efecto traslativo. - Esto es, aquel evento o acto sucesivo, es concebido como condicio iuris. Cuando tal evento o acto sobrevenga, se verifica la que - puede llamarse adiectio dominii, o sea, la posterior adquisición de la propiedad por parte del comprador.

g) Aún cuando no se trate de venta obligatoria, - el efecto traslativo queda en suspenso también en el caso de --- venta bajo condición suspensiva; sin embargo, verificada la con-- dición, se determina, con efecto retroactivo, la adquisición de - la propiedad (art. 1360 y arg. art. 1521).

h) Por razón análoga (en cuanto la misma sea es-- tipulada bajo condición suspensiva), no transfiere inmediatamente la propiedad, la venta a prueba, mientras la cosa no resulte tener las cualidades pactadas, o ser idónea para el uso a que está des-- tinada.

A tal título, o sea en sentido negativo, los dos - casos que acabamos de recordar pueden formar grupo con los de la venta obligatoria.

En cambio, es menos que venta obligatoria la ven--- ta con reserva de que agrade, puesto que, como señala el art. ----

1520, el agradar expresado por el comprador, es necesario, no - para dar eficacia, sino para el mismo perfeccionamiento de la - venta.

Cuando la venta tenga por objeto, no la transfe- rencia de la propiedad de una cosa, sino la transferencia de -- otro derecho, la distinción entre venta con efecto real y venta obligatoria no existe, ni tiene razón de ser" (297).

Respecto de las obligaciones en general, a las -- que alude el Título I, del Libro IV, de la Legislación Civil -- Italiana, se expresan en su Capítulo I, como "disposiciones pre- liminares", refiriéndose en el artículo 1173 a las "fuentes de las obligaciones", definiendo que "las obligaciones derivan de contrato, de hecho ilícito o de cualquier otro acto o hecho --- idóneo producirlas de conformidad con el ordenamiento jurídico". El carácter patrimonial de las prestaciones, estipulado en el - artículo siguiente al mencionado, describiendo que "la presta- ción que constituye objeto de la obligación debe ser suscepti- ble de valoración económica y debe corresponder a un interés, - aún cuando no sea patrimonial, del acreedor".

El "cumplimiento de las obligaciones" se señala -

(297) MESSINEO, Francesco. Ob. Cit.. Tomo V, Págs. 56 a 58.

en el capítulo II, y su sección I nos habla "del cumplimiento -- en general", manifestando que "al cumplir la obligación el deudor debe usar la diligencia del buen padre de familia" (art. -- 1176, párr. 1º). Las diversas obligaciones que se determinan en la presente sección, son las siguientes:

La obligación de custodiar. "La obligación de entregar una cosa determinada incluye la de custodiarla hasta la entrega" (art. 1177).

La obligación genérica. "Cuando la obligación tiene por objeto la prestación de cosas determinadas solamente en el género, el deudor debe prestar cosas de calidad no inferior a la media" (art. 1178).

La obligación de garantía. "Quien está obligado a dar una garantía, sin que se hayan determinado el modo ni la forma, puede prestar a su elección una garantía idónea real o personal o bien otra cautela suficiente" (art. 1179).

Por lo que toca al cumplimiento de la obligación -- ésta puede ser cumplida por un tercero, "aún contra la voluntad del acreedor, si éste no tiene interés en que el deudor ejecute personalmente la prestación. Sin embargo, el acreedor puede rechazar el cumplimiento que se le ofrece por el tercero, si el -- deudor le ha manifestado su oposición" (art. 1180).

También, "el acreedor puede rechazar un cumplimiento parcial aún cuando la prestación sea divisible, salvo que la ley o los usos dispongan otra cosa" (art. 1181).

En el artículo 1182, del ordenamiento jurídico referido, se determina el lugar del cumplimiento de la obligación, al manifestar que "si el lugar en el cual la prestación debe ser ejecutada no está determinada por la convención o por los usos - y no puede deducirse de la naturaleza de la prestación o de otra circunstancia, se observan las normas que siguen.

La obligación de entregar una cosa cierta y determinada debe ser cumplida en el lugar en que se encontraba la cosa cuando nació la obligación.

La obligación que tiene por objeto una suma de dinero debe cumplirse en el domicilio que el deudor tiene en el momento del vencimiento. Si tal domicilio es diverso del que el acreedor tenía cuando nació la obligación y ésto hace más gravoso el cumplimiento, el deudor, previa declaración al acreedor, tiene el derecho de realizar el pago en el propio domicilio.

En los otros casos la obligación se debe cumplir en el domicilio que el deudor tiene en el momento del vencimiento".

Por lo que hace al tiempo del cumplimiento de la obligación, se estipula que "si no se ha determinado el tiempo en que la prestación se debe cumplir, el acreedor puede exigirla inmediatamente. Sin embargo, cuando en virtud de los usos o por la naturaleza de la prestación o bien por el modo o el lugar de la ejecución sea necesario un plazo, éste, en defecto de acuerdo de las partes, se establece por el juez.

Si el término para el cumplimiento se deja a la voluntad del deudor, corresponde igualmente al juez establecerlo según las circunstancias, si se deja a la voluntad del acreedor, el término puede ser fijado a instancia del deudor que quiere librarse" (art. 1183).

Si para el cumplimiento "de la obligación" se fija un término, se presume éste a favor del deudor, cuando no resulte establecido a favor del acreedor o de ambos", según lo establece así el artículo 1184 del Código citado.

El siguiente artículo dispone que, "el acreedor no puede exigir la prestación antes del vencimiento, salvo que el término esté establecido exclusivamente a su favor.

Sin embargo, el deudor no puede repetir lo que ha pagado anticipadamente, aún cuando ignorase la existencia del --

término. En este caso, sin embargo, puede repetir, dentro de -- los límites de la pérdida sufrida, aquello en que el acreedor se ha enriquecido por efecto del pago anticipado". Ni "aún cuando el término se establezca a favor del deudor, el acreedor puede -- exigir inmediatamente la prestación si el deudor se ha hecho insolvente o ha disminuido, por propio hecho, las garantías que -- había dado, o no ha dado las garantías que había prometido"; --- según se desprende de lo señalado por el artículo 1186 del cuerpo jurídico referido (298).

(298) MESSINEO, Francesco. Ob. Cit.. Tomo I. Págs. 262 y 263.

B) DE LA COSA Y EL PRECIO

En el artículo 810 del Código Civil Italiano, se manifiesta que "son bienes las cosas que pueden constituir objetos de derechos". El objeto en el contrato de compraventa, "es una cosa (corporal o incorporal); con menos frecuencia, es un derecho. En verdad, la ley (art. 1470) llama "objeto" de la compraventa a la transferencia del derecho de propiedad o de otro derecho, poniendo así el acento lógico sobre la transferencia; pero ésta se debe calificar, mas bien, "el contenido" del contrato y no ya como el objeto. De cualquier modo, al hablar de objeto, aquí se quiere hacer referencia al derecho de propiedad sobre la cosa o a otro derecho; no a la transferencia del mismo.

De ordinario, el vendedor puede transferir un derecho del cual sea titular, o, cuando menos esté legitimado para disponer; pero se da también la transferencia de un derecho, proveniente a non domino, mediante el cual, sin embargo, el destinatario adquiere -bajo determinados presupuestos- el derecho, no obstante la procedencia del mismo (ejemplo, art. 1153, y art. 534, segundo apartado). Diversa también de esta última, en ----

cuanto no es eficiente para determinar la transferencia de la -- propiedad, es la venta de cosa (determinada) ajena, regulada por los art. 1478 y siguientes.

Según el primer apartado del art. 1478, la venta - de cosa ajena, ésto es, de cosa que en el momento de la venta no era de propiedad del vendedor, adquiere el carácter de venta --- obligatoria, o sea que obliga al vendedor a "procurar" la adquisición al comprador (art. 1478, primer apartado); pero, si el -- vendedor adquiere después la propiedad de la cosa, mediante un - acto que se llama "convalidación", en ese mismo momento el com-- prador se convierte en propietario y desde tal momento no podría negar el pago del precio (art. 1478, parágrafo).

Y aquí es necesario observar que se dan dos adquisiciones simultáneas del mismo derecho sobre la misma cosa, la - primera de las cuales (la del vendedor) es lógicamente el presupuesto necesario para que tenga lugar la adquisición del comprador (de lo contrario, faltaría un eslabón en la serie de las --- adquisiciones, que son de naturaleza derivativa); pero tal primera adquisición queda también eliminada (por razón de contradicción) por el hecho de que el propietario se convierte en el comprador; y éste es resultado final a que la norma del art. 1478 - está evidentemente dirigida.

Y en definitiva, el comprador viene a adquirir a -- domino o sea del vendedor que, entre tanto, se ha convertido en propietario, aunque en el acto de la venta no lo fuese.

Por otra parte, debe observarse que el hecho de -- que el comprador se convierta en propietario de la cosa ajena, -- solamente desde el momento que se convierte en propietario el -- vendedor (ex nunc), impide contemplar aquí una figura de negocio anticipado.

Cuando la venta de cosa ajena haya producido el -- efecto traslativo, si la cosa es un inmueble o un mueble regis-- trado será necesario que se haga pública la doble transferencia, mediante la transcripción de la compraventa y del otro negocio -- (de ordinario, otra compraventa), en virtud de la cual, el vende-- dor se ha procurado la propiedad de la cosa, haciéndola adqui-- rir, así, a su causahabiente (comprador).

Si la adquisición por parte del comprador tiene -- lugar (en el modo que se acaba de ver), dicho comprador no tiene-- nada que pretender del vendedor; por otra parte, es indiferente-- saber si el vendedor tenía conocimiento del carácter ajeno de la cosa, o si ha llegado a tenerlo después de realizada la venta. -- Pero en la hipótesis de que el vendedor no procure al comprador-- la adquisición de la propiedad, nace una responsabilidad del ---

vendedor y, ante todo, llega a hacerse relevante el estado psicológico del comprador.

a) Si el comprador tenía conocimiento del carácter ajeno de la cosa, en el sentido de adaptarse a adquirir la propiedad en un segundo tiempo (porque quien vende una cosa no suya, de ordinario, ha proveído ya a todo lo necesario para adquirirla y para hacerla adquirir al comprador), en el sentido de correr el riesgo de no-adquirirla nunca, no tiene derecho a la resolución del contrato (arg. a contrario, art. 1479, primer apartado); y, por consiguiente, él ha estipulado la venta, a propio riesgo y peligro (arg. art. 1488, parágrafo).

b) Por el contrario, si el comprador (aún culposamente) ignoraba en el momento de la conclusión de la venta (el conocimiento posterior no le perjudica: art. 1147, tercer apartado) el carácter ajeno de la cosa, tiene derecho a la resolución del contrato (art. 1479, primer apartado), en cuanto él no consigue (hecho sobrevenido) la propiedad de la cosa, que es, para él, la finalidad principal de la compra.

Y el vendedor de cosa ajena no podría evitar la resolución y librarse de otra manera que procurando al comprador la propiedad de la cosa, esto, a diferencia de lo que se consiente a aquel sobre el cual el testado ha puesto la carga de -----

un legado de cosa ajena, o de cosa del mismo que sufre la carga (art. 651, primer apartado), al que se atribuye la facultad (alternativa) de pagar el precio a la persona a cuyo favor se estableció el legado. A cargo del vendedor de cosa ajena, se concede al comprador dicho remedio de la resolución; y el vendedor no podría sustraerse a él, abonando su valor al comprador, salvo -- que tenga lugar, entre las partes, un pacto de prestación en vez de cumplimiento.

En efecto, la finalidad del comprador es tener la cosa; no aquel precio que, incluso, él mismo está dispuesto a -- pagar al vendedor; mientras que, en el antes recordado caso a -- que se refiere el art. 651, existe una razón específica, para facilitar al que sufre la carga, mediante la facultad alternativa -- que se le consiente, el cumplimiento del legado.

Si el comprador de cosa ajena, ignorante de ello, -- recibe la entrega del vendedor y después comprueba que la cosa -- recibida es objeto de reivindicación por parte de un tercero, -- llegando así a saber, con posterioridad a la ejecución de la venta, no haber adquirido su propiedad, tendrá a su favor la acción de evicción.

Pero con la entrega de cosa mueble singular hecha -- por el vendedor al comprador, aunque se trate de cosa ajena, el-

comprador escapa a la evicción, atendida su ignorancia (buena --- fe) acerca del carácter ajeno de la cosa, en cuanto el comprador se convierte en propietario, independientemente del poder de adquisición del vendedor sobre la cosa (arg. art. 1153). Por tanto, la disciplina de la venta de cosa ajena tiene escasa aplicación en el comercio de las cosas muebles singulares, mientras --- que tiene su campo ordinario de aplicación en el comercio de los inmuebles, de los muebles registrados y de las universalidades -- de muebles" (299).

En la Legislación Civil Italiana también se prevé -- el caso de que el objeto de la venta, o sea, la cosa o el derecho, pueda ser futura; v.gr.; el inmueble que ha de construirse, o alguna mercancía aún no producida, como es el caso de venta sobre muestra. O alguna obra que esté por escribirse, según un --- principio que es general y aplicable a todo contrato (art. ---- 1348); sobre el particular la norma del artículo 1472 estipula -- que: "en la venta que tiene por objeto una cosa futura, la adquisición de la propiedad se verifica tan pronto como la cosa llega a tener existencia. Si el objeto de la venta son los árboles o -- los frutos de un fundo, la propiedad se adquiere cuando los ár---boles son cortados o los frutos son separados.

(299). MESSINEO, Francesco. Ob. Cit.. Tomo V. Págs. 59 a 62.

Cuando las partes no hayan querido concluir un contrato aleatorio la venta es nula si la cosa no llega a tener --- existencia.

Debemos hacer una distinción, entre venta de cosa esperada (la cual es la verdadera y propia venta de cosa futura, según la terminología moderna y corriente) y la venta de esperanza o emptio spei, cuyo diverso contenido se delinea diciendo que ésta, implica la obligación incondicionada del comprador de pagar el precio, aún cuando la entidad vendida no llegue a tener existencia, o si, aún llegando a tenerla, es diversa cuantitativamente de la prevista o supuesta por el comprador; mientras que la venta de cosa esperada está sujeta, para que pueda nacer, a la condicio iuris de que la cosa llegue a tener existencia, pues, de lo contrario, el contrato carece de objeto (art. cit.).

La venta de esperanza es un contrato aleatorio, -- mientras que la venta de cosa esperada es un contrato conmutativo, aún conteniendo un cierto elemento aleatorio, en el sentido de que el comprador queda exonerado de la obligación de pagar el precio, si la cosa esperada no llega a tener existencia, lo que declara nula la compra (300).

(300) MESSINEO, Francesco. Ob. Cit.. Tomo V. Pág. 63.

Por lo que respecta al precio, éste puede ser primeramente determinado por las partes de común acuerdo en el contrato de compraventa, pero es suficiente que las mismas establezcan dicho acuerdo en el modo o criterio que estimen convenientes para una futura determinación, ésto es, la determinabilidad del precio.

El precio es la suma debida de dinero que como -- contraprestación al vendedor entrega el comprador, y por lo general "las partes son las que normalmente determinan el precio. Si no lo fijan, pueden ponerse de acuerdo en los criterios que permitan determinarlo, por ejemplo, encargando a un tercero que lo haga (arbitrador); si el designado no acepta o si las partes no se ponen de acuerdo en la elección, lo nombra el presidente del Tribunal, art. 1473). En los demás casos, la indeterminación -- del precio, invalida el contrato, a menos que se trate de cosas respecto de las cuales rijan un precio obligatorio o que el enajenante, por ejemplo un tendero, tenga habitualmente en venta (se presupone que las partes han querido el precio que suele fijar) -- o que tenga cotización en la bolsa o en el mercado (el precio -- será el de los avisos o listas del lugar o de la plaza más cercana, art. 1474). Otro tanto acontece si las partes han entendido referirse al justo precio: se aplican los criterios apuntados y en su defecto se proveerá un arbitrador nombrado por el presi--

dente del Tribunal (art. 1474, 3).

Si la cosa vendida es fructífera, del día de la -- entrega a la del pago, salvo pacto en contrario, existe la obligación de pagar intereses legales sobre el precio, aún cuando -- éste no sea todavía exigible; por ejemplo, compro un predio en -- 1953 con obligación de pagar un millón en 1955; se me entrega en 1954; debo pagarle al vendedor, además del millón 50,000 liras, -- intereses causados sobre dicho millón en el año 54-55 (art. --- 1499); intereses llamados compensatorios).

Los gastos relativos a la venta, y aún los inherentes al transporte de la cosa" (301). considerados accesorios, -- son a cargo del comprador, si no se ha pactado otra cosa por las partes contratantes, según lo prevé así el artículo 1475 de la -- legislación citada.

El problema del riesgo perecimiento de la cosa vendida, también está ligado al pago del precio. "En efecto, el -- comprador, sobre quien pesa ese riesgo, tiene que pagar el precio, aún cuando la cosa perezca antes de habersele entregado. Se aplican al caso los principios conforme a los cuales el riesgo --

(301) BRANCA, Giuseppe. INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO. --- Traducción de la Sexta Edición Italiana por Pablo Macedo. Editorial Porrúa, S.A. México. 1978. Págs. 407 y 408.

pasa al adquirente con la propiedad de la cosa enajenada. En -- ocasiones, esta transmisión de los riesgos sigue inmediatamente a la entrega de la cosa, a pesar de que la propiedad no haya pasado aún al comprador; ésto ocurre: 1) en la venta de reserva de dominio (art. 1523); 2) en la venta sobre documentos de cosas - que ya estén de viaje (el riesgo pasa al adquirente -con tal de- que haya recibido la póliza de seguro- a partir de que el vende- dor, no obre de mala fe, haya entregado la mercancía al portea- dor: entre que, obviamente, haya sido hecha antes de celebrarse la venta, que se refiere a las mercancías en viaje, art. 1529); - 3) en los demás casos convenidos por las partes" (302) contra- tantes.

(302) BRANCA, Giuseppe. Ob. Cit.. Pág. 408.

C) DEL VENDEDOR Y EL COMPRADOR

En el contrato de compraventa las obligaciones se derivan del vendedor y del comprador, en cuanto a las obligaciones principales del vendedor, el Código Civil Italiano, en su -- artículo 1476, las define manifestando que son las 3 siguientes:

"1) La de entregar la cosa al comprador;

2) la de hacerle adquirir la propiedad de la cosa o el derecho, si la adquisición no es efecto inmediato del -- contrato;

3) la de garantizar al comprador de la evicción -- y de los vicios de la cosa" (303) vendida.

Como se desprende de lo anterior, las principales obligaciones del vendedor son las de entregar la cosa y la de -- garantizar la evicción y los vicios de la cosa, referente a la -- obligación de la entrega de la cosa, el artículo 1477 nos estipula que "la cosa debe ser entregada en el estado en que se ----

(303) MESSINEO, Francesco. Ob..Cit.. Tomo I. Pág. 289.

encontraba en el momento de la venta.

Salvo diversa voluntad de las partes, la cosa debe ser entregada juntamente con los accesorios, pertenencias y los frutos desde el día de la venta.

El vendedor debe también entregar los títulos y -- los documentos relativos a la propiedad y al uso de la cosa vendida" (304).

Por lo que hace "a la evicción, puede ser total si un tercero ha hecho valer su derecho de propiedad sobre la cosa; parcial, si el derecho del tercero ha sido hecho valer solamente sobre una parte de ella en tercer lugar, puede consistir en la incidencia, sobre la cosa, de garantías reales o de vínculos derivantes de pignoramiento o de embargo, no declarados por el vendedor e ignorados por el comprador (arts. 1483, 1484, 1482). En estos casos, el vendedor debe, en caso de evicción total, resarcir todo daño al comprador, además de restituir el precio pagado y reembolsar los gastos y los pagos legítimamente hechos por el contrato, así como los gastos necesarios y útiles hechos para la cosa, y (en caso de mala fe) también los voluntarios (1483); en caso de evicción parcial, resarcir el daño del mismo modo que en

(304) MESSINEO, Francesco. Ob. Cit.. Tomo I. Pág. 289.

el caso anterior en dependencia de la resolución del contrato si el comprador tiene derecho a pedirla según el artículo 1480, o bien el resarcimiento del daño junto con la parcial restitución del precio (1480), etc.); en caso de incidencia de garantías reales u otros vínculos, resarcir el daño según el criterio ya anotado, en dependencia de la resolución del contrato (1482). A esta obligación del vendedor se une la facultad del comprador (1481) de suspender el pago del precio cuando tenga razón para temer que la cosa o una parte de ella sea reivindicada por terceros, salvo que el vendedor preste garantía idónea. El pago no puede ser suspendido si el peligro era ya conocido por el comprador en el momento de la venta. En la hipótesis de las garantías reales o de otros vínculos que graven sobre la cosa, no declarados por el vendedor es afín aquella otra de cargas o derechos reales o personales no aparentes, no declarados e igualmente ignorados por el comprador, los cuales disminuyan el goce de la cosa; en tal hipótesis, se aplica la disposición del artículo 1480, y el comprador, puede según los casos pedir la resolución del contrato o bien una reducción del precio (1489).

Además de la garantía por la evicción, en las formas antes examinadas, el vendedor de la cosa asume la garantía por los vicios que disminuyan de modo apreciable el valor de la cosa o la hagan inútil para el uso a que está destinada. También

aquí, el efecto de la garantía es que el comprador pueda demandar la resolución del contrato (salvo la existencia de usos que la excluyan), o bien la reducción del precio. Al verificarse -- la resolución, el vendedor debe restituir el precio y reembolsar los gastos, pero debe el resarcimiento del daño sólo si no puede probar que ignoraba sin culpa los vicios de la cosa (1494). Para las normas de carácter procesal respecto a las acciones del comprador" (305), nos referimos en su oportunidad.

Por lo que hace a la obligación del vendedor de entregar la cosa, tenemos que, la función de la entrega, en la venta de cosa determinada (y, por consiguiente antes ya especificada), atañe, no a la formación de la compraventa en sí, sino a la ejecución de ella misma; o sea, poner al comprador en la posesión de la cosa adquirida.

De los varios modos en que la entrega puede ser -- efectuada, cabe recordar la entrega documental; y debe observarse que, antes de la entrega al comprador, el vendedor de cosa determinada se transforma, por efecto del perfeccionamiento de la venta, de poseedor en detentador de la cosa; y siendo posible -- por ello, la tradición de la cosa, aún cuando ésta no sea ----

(305) CANDIAN, Aurelio. INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO. --- Ob. Cit.. Págs. 316 y 317.

simultánea a la estipulación de la venta.

La cosa vendida debe ser entregada en el estado en que se encuentre en el momento de la venta (salvo acuerdo en contrario por los contratantes) con los accesorios, las pertenencias, que eran de la cosa en el momento de la venta, y los frutos a partir del día de la fecha del perfeccionamiento de la venta misma. Así también, el vendedor debe entregar los títulos y los documentos relativos a la propiedad y al uso de la cosa, según lo determina así el artículo 1477 citado. Lo anterior, en relación con el artículo 1177 se desprende que, el vendedor debe custodiar, hasta la entrega, la cosa -cuando sea determinada- a entregar al comprador y de la cual éste haya adquirido la propiedad. De la falta de custodia, o de la custodia ejercida sin la diligencia del buen padre de familia, es responsable el vendedor, según lo estipula el artículo 1176 referido (306).

En tutela de las partes, en el contrato de compraventa, existen las acciones contractuales en general (de nulidad, de anulación, de rescisión, de cumplimiento coactivo -art. 1453-, de resolución por incumplimiento, etc.), las cuales tienen casi todas las características de poder ser invocadas por -

(306) MESSINEO, Francesco. Ob. Cit.. Tomo V. Págs. 74 a 76.

cada una de las partes. Entre ellas, se debe recordar la acción de nulidad por ilicitud de la causa de la venta.

Las principales acciones que en tutela del comprador consagra el Código Civil Italiano, son las siguientes:

1.- La de resolución del contrato, ya sea porque no puede adquirir la propiedad de la cosa vendida, a causa de la falta de propiedad de la cosa en el vendedor, ya sea porque sobre la cosa existen garantías reales ú otros vínculos a favor de terceros;

2.- la de garantía por evicción;

3.- la de garantía por vicios de la cosa vendida.

Corresponde al comprador solamente la acción de resolución de la venta de cosa que no era del vendedor, y que se compró ignorando el carácter ajeno de la misma (venta de cosa ajena), si, entre tanto, el vendedor no le procura la adquisición de la propiedad o el comprador no ha adquirido por usucapión la cosa objeto de la venta (art. 1479, primer apartado). La ignorancia del carácter ajeno de la cosa, por parte del comprador y el hecho de que el vendedor no haga adquirir la propiedad de la cosa al comprador, son los dos presupuestos constantes y comunes a todas las hipótesis de derecho del comprador para la

resolución de la venta de cosa ajena (307).

Por lo tanto, el comprador, dada su buena fe,"puede pedir la resolución del contrato, si, cuando lo ha concluido, ignoraba que la cosa no era de propiedad del vendedor y si entre tanto el vendedor no le ha hecho adquirir su propiedad.

Salvo lo dispuesto por el artículo 1223, el vendedor está obligado a restituir al adquirente el precio pagado, --- aún cuando la cosa disminuya de valor o se deteriore, debe además reembolsarle los gastos y los pagos hechos legítimamente por el - contrato. Si la disminución de valor o el deterioro derivan de - un hecho del comprador, del monto indicado se debe contraer la -- utilidad que el comprador ha obtenido, el vendedor está obligado además a reembolsar al comprador los gastos necesarios y útiles - hechos para la cosa y, si era de mala fe, también los gastos ---- suntuarios" (308), según lo prevé el citado artículo 1479 del --- Código Civil Italiano.

Si existe peligro de evicción, ya sea parcial o -- total, o si la cosa resulta gravada por garantías reales, por --- prenda o por secuestro (con el consiguiente riesgo de pérdida),--

(307) NESSINEO, Francesco. Tomo V. Ob. Cit.. Págs. 96 y 97.

(308) Ibid. Tomo I. Pág. 289.

el comprador que lo ignorase en el momento de la venta, puede -- suspender el pago del precio, si aún está en tiempo (arts. 1481- y sigs.). Cuando el tercero se adelanta afirmando en juicio su derecho sobre la cosa vendida, debe el comprador, llamar al vendedor en defensa de su causa. Cuando no lo haga y sea condenado por sentencia basada en autoridad de cosa juzgada, pierde el derecho a la garantía, si el vendedor prueba que existían razones suficientes para hacer rechazar la demanda del tercero. Así también el comprador que ha reconocido espontáneamente el derecho - del tercero pierde el derecho a la garantía, si no prueba que no existían razones suficientes para impedir la evicción (artículo- 1485 del Código referido).

Si con todo ello la acción del tercero concluye -- victoriosamente, funcionan más o menos los principios del incumplimiento:

a) En caso de los daños correspondientes al interés negativo, es decir, reembolsará el precio pagado por el adquirente, el valor de los frutos que éste deba restituir al tercero vencedor, los gastos hechos por el mismo adquirente e incluso los del proceso mismo (arts. 1483 y 1479);

b) en la evicción parcial o cuando el bien resulta gravado, o reportando derechos de tercero, el comprador podrá

pedir la rescisión del contrato y el resarcimiento, si es cierto que, de haber conocido la realidad de las cosas no hubiese concertado el contrato; de lo contrario, sólo podrá obtener una reducción del precio y el resarcimiento (arts. 1484, 1483, 1480);

c) consecuencias análogas a las que, en caso de incumplimiento, no autorizan la rescisión, son cuando el mismo contrato es de escasa importancia (art. 1455).

De lo anterior se desprende que:

1.- La rescisión y el resarcimiento del interés negativo son sólo consecuencia del mero hecho de la evicción; -- después de que el vendedor, que prueba haber ignorado de buena fe que la cosa era ajena, está en lo justo (arg. art. 1494, 1); -- sólo si tiene la culpa, será responsable del interés positivo -- (arg. art. 1483, 1; 1479, 2), es decir que, no únicamente los -- frutos y gastos sino el daño mayor emergente y el lucro cesante, de los que sí responde en caso de incumplimiento (art. 1223; -- ejemplo: el comprador ha perdido con motivo de la evicción, la -- ganancia que seguramente habría obtenido con la cosa);

2.- el convenio conforme al cual el vendedor no -- responda de la evicción consecuente de un hecho propio, es nulo (art. 1487, 2); en los demás casos, salvo el de una venta ----

aleatoria para el comprador, es parcialmente eficaz (el vendedor sólo deberá el reembolso del precio y de los gastos, art. 1488); los pactos semejantes, en materia de incumplimiento, en cambio, son siempre nulos;

3.- si el comprador ha callado al tercero (que -- triunfó en la evicción) mediante la entrega de una suma de dinero, entonces, debe el vendedor reembolsársela con los intereses y con todos los gastos (art. 1486) evitando con ello las consecuencias de la garantía, como la rescisión del contrato, etc.: -- regla que no sería tan obvia tratándose de incumplimiento (309).

En el artículo 1490 del Código Civil Italiano, se establece la garantía por los vicios de la cosa vendida, en los siguientes términos: "el vendedor está obligado a garantizar que la cosa vendida esté inmune de vicios que la hagan inidónea para el uso al que está destinada o que disminuyan en modo apreciable su valor.

El pacto por el cual se excluye o se limita la -- garantía no tiene efecto si el vendedor ha ocultado de mala fe al comprador los vicios de la cosa" (310). El vicio, además requiere, "que sea oculto, o sea, ni conocido ni reconocible por el ---

(309) BRANCA, Giuseppe. Ob. Cit.. Págs. 415 y 416.

(310) MESSINEO, Francesco. Tomo I. Ob. Cit.. Págs. 290 y 291.

comprador en el momento de la venta (pero aún cuando sea reconocible por el comprador, si el vendedor ha declarado que vendía la cosa exenta de vicios, (art. 1490, 1). Es una responsabilidad sin culpa, como en caso de evicción: el pacto, mediante el cual se excluye, no es eficaz, si el vendedor calla de mala fe los vicios de la cosa (art. 1490, 2).

El comprador, al darse cuenta del vicio, debe ponerlo en conocimiento de la otra parte, dentro de los ocho días o en el plazo pactado o indicado por la ley o por normas especiales, como, por ejemplo, el art. 1511, pero tal denuncia deja de ser necesaria si el vendedor ha reconocido la existencia del vicio o si lo ha ocultado (art. 1495, 1 y 2). Después de lo -- cual, puede pedir, a su elección, la rescisión de la relación -- (lo que se designa como acción redhibitoria) o una reducción -- del precio (llamada acción estimatoria o quanti minoris); pero la primera se le niega si los usos la excluyen o si, como es -- obvio, no puede, sin culpa del vendedor, restituir la cosa (por ejemplo, si ha perecido por caso fortuito o por culpa del mismo comprador, o si éste la ha enajenado o transformado). Deducida una de las dos acciones no se admite el ejercicio de la otra -- (art. 1492). Como se ve, las analogías en el verdadero y propio incumplimiento, son más bien superficiales; con tanta mayor razón, cuanto que éstas acciones prescriben rápidamente, en un

año a contar de la entrega de la cosa (aunque el derecho relativo puede siempre esgrimirse por vía de excepción, si el comprador es llamado a juicio por el vendedor, con tal de haber hecho la denuncia dentro de los ocho días del descubrimiento y dentro del año de la entrega (art. 1495, 3).

En caso de rescisión, el vendedor, a quien debe restituirse la cosa, debe reembolsar el precio y los gastos del contrato y resarcir aún el daño mayor (por ejemplo, la cosa valía para el comprador más de lo que pagó por ella) y el derivado de los vicios de la cosa (por ejemplo, he comprado un animal que estando tuberculoso contagió -a mi perro- con tal de que -- pruebe que, sin culpa, ignoraba tales vicios (arts. 1493 y ---- sigs.); respecto de este último punto, nos encontramos, más o -- menos, como acerca del resto de la evicción, en la órbita de -- los principios generales del daño contractual. Aún la acción -- estimatoria da lugar al resarcimiento dentro de los mismos lí-- mites (art. 1494).

Para los animales, las normas anteriores se aplican sólo a falta de leyes ad hoc o aún de usos locales (art. -- 1496).

En todo caso, quedan a salvo las acciones de ----

anulación por dolo, por error, etc." (311).

Por lo que hace a las obligaciones a cargo del -- comprador, el Código Civil Italiano en su artículo 1498, estipula que "el comprador está obligado a pagar el precio dentro del término y en el lugar fijado por el contrato.

A falta de pago y salvo los usos diversos el pago debe realizarse en el momento de la entrega y en el lugar donde ésta se lleve a cabo.

Si el precio no se debe pagar en el momento de la entrega, el pago se hace en el domicilio del vendedor" (312).

La simultaneidad entre pago y entrega es manifestación del principio de la reciprocidad de prestaciones entre los contratantes.

De lo anterior se desprende que la principal obligación del comprador es la de pagar el precio, la cual debe --- cumplirse en el término y lugar fijados por el contrato, pero - puede ocurrir que se pacte el pago del precio al contado y de - inmediato, aún antes de la entrega de la cosa, o el pago de una

(311) BRANCA, Giuseppe. Ob. Cit.. Págs. 415 y 416.
(312) MESSINEO, Francesco. Ob. Cit.. Tomo I. Pág. 291.

cantidad a cuenta del precio, en el acto de la conclusión del --- contrato.

En defecto del término preestablecido, no se aplican los supuestos de los artículos 1183 y 1187, pero, salvo eventuales usos diversos, el pago debe tener lugar en el momento de la entrega de la cosa y en el lugar donde ésta se realiza, o --- sea, que no tiene lugar en el momento de la estipulación del contrato.

Si el precio no debe pagarse en el momento de la entrega de la cosa, porque así lo hayan pactado los contratantes, entonces el pago del precio se hará en el domicilio del vendedor, el día del vencimiento de la obligación.

En defecto de determinación del lugar del pago --- del precio, se aplican los supuestos previstos en el artículo --- 1182 referido.

A veces el precio se puede pagar en diversas fracciones o llamadas cuotas periódicas, es decir, a plazos o a crédito, como comúnmente se le denomina.

Otra obligación del comprador nace, en la hipótesis de que el objeto de la venta sea una cosa fructífera (esto --- es, que produzca frutos y otras rentas), pues, en tal caso, -----

salvo pacto en contrario, el comprador que ha recibido la cosa vendida debe abonar intereses compensatorios al vendedor sobre el precio de la cosa, aún cuando éste no sea exigible todavía-- (art. 1499).

Además, se aplica, a la obligación del comprador, el artículo 1465 del Código referido, en la hipótesis de que el traspaso de la propiedad tenga lugar por mero consentimiento, - independientemente de la entrega, la cual puede estar sometida a término o a condición suspensiva.

Al vendedor corresponde, en virtud del artículo - 2817, en su número uno, la hipoteca legal sobre la cosa vendida, en garantía del pago del precio.

El derecho al pago del precio (cuando el vendedor no inste para la resolución del contrato) prescribe al año en - cuanto a las mercaderías vendidas por el comerciante a quien no se dedica al comercio de ellas, o para el farmacéutico en cuanto a las sustancias medicinales vendidas (art. 2955, ns. 5 y -- 6), aunque haya habido continuación de suministros, pues la --- prescripción sigue corriendo (art. 2958).

Además, deben tenerse presentes las reglas generales, las cuales se contienen en el artículo 1465, primero y ---

tercer apartados: por lo que, si se trata de venta de cosa determinada y que ha pasado al patrimonio del comprador, aún antes de la entrega de la cosa vendida, (art. 1376), o si, aún tratándose de cosas de género, se ha hecho la entrega de ellas al comprador, o la cosa ha sido individualizada, éste debe el precio aún cuando la misma llegue a perecer (313).

(313) MESSINEO, Francesco. Tomo V. Ob. Cit... Págs. 76 y 77.

D) TIPOS O CLAUSULAS ESPECIALES

En la Legislación Civil Italiano están previstos diversos tipos de contratos de compraventa, según sean las cláusulas especiales que se incluyen en ellos, de las cuales resultan ser las principales las expuestas a continuación:

"Venta con reserva de agrado o de satisfacción", - es aquella que no se perfecciona -como está claro por su mismo nombre- "hasta el momento en que se adviene la comunicación de parte del comprador, al vendedor, de que le agrada la cosa ---- (1520).

Venta a "prueba" es aquella que da lugar a un contrato por sí mismo perfecto, pero subordinado suspensivamente a la condición de que se compruebe en la cosa la presencia de las cualidades pactadas o que ésta sea idónea al uso a que está destinada (1521).

La diferencia entre una y otra figura me parece - ser la siguiente: en la primera, la suerte del contrato -en el sentido de que se forme o no- depende del éxito de una -----

estimación puramente subjetiva del comprador ("compraré la cosa si me gusta"); en la segunda la suerte del contrato -en el sentido de que éste, ya perfecto, adquiera o no eficacia- depende de un dato objetivo, o sea, de la comprobación de si tiene o no las cualidades pactadas o subsiste o no la idoneidad al uso a que la cosa está destinada.

Venta "sobre muestras" es aquella en la que el -- acuerdo es acompañado por la entrega de una muestra, o sea de -- una fracción de la cosa, con el fin de fijar no un coeficiente de identidad absoluta para la cualidad de la mercancía, sino -- sólo un elemento aproximativo, en cuyo caso se puede demandar -- la resolución solamente si la diferencia respecto a la muestra es notable" (314) -

La venta "con reserva de propiedad", también denominada "venta con pacto de reserva de dominio", es en el que el "vendedor entrega inmediatamente la cosa a la otra parte, pero ésta, si viene asumiendo desde luego el riesgo no se vuelve --- propietaria (automáticamente sino cuando haya pagado todo el -- precio). La cláusula es frecuente en la venta de abonos (en -- que la propiedad se transfiere al pagarse el último abono, ----

(314) CANDIAN, Aurelio. Ob. Cit.. Págs. 317 y 318.

art. 1523) y debe ser pactada al mismo tiempo que la venta, --
pues, de lo contrario, si la transmisión se ha realizado, ya no
sería posible suspenderla.

El contrato tiene inmediatamente eficacia obligatoria y por lo tanto, si el comprador no paga, no sólo faltará el efecto real, sino que la venta toda se rescindirá, por decisión judicial, en vista de su incumplimiento; y el mismo comprador tendrá que devolver la posesión al vendedor que, a su vez, --
tendrá que devolverle los abonos cobrados, reteniendo una parte por el uso de la cosa del momento de la entrega al de la restitución (pero si esa indemnización llegara, por acuerdo de las --
partes, al monto de todos los abonos pagados, el pacto sería --
inútil y el Juez podría reducirlo; otro tanto acontecería si el contrato en vez de aparecer como venta con reserva, se hubiese pactado en forma de arrendamiento en el que el inquilino, al --
cabo de cierto plazo y a cambio de las rentas pagadas, adquiriese la propiedad de la cosa arrendada: negocio mixto (art. ---
1526). Nótese que para obtener la rescisión no basta cualquier incumplimiento parcial, sino que se requiere la falta de pago --
de dos abonos o de uno sólo que sea superior a la octava parte del precio total (art. 1525); norma inderogable y conforme con los principios.

El pacto de reserva de dominio es oponible a los acreedores del comprador, si consta por escrito y a sus adquirentes, si se trata de maquinaria que cueste más de 30,000 li-ras y si la cláusula relativa quedó inscrita en el registro de la Secretaría donde aún se encuentre esa maquinaria" (315), según dispone el artículo 1524 en su segundo apartado.

La venta "sobre documentos" se tiene cuando el -- vendedor, por el sólo hecho de remitir al comprador el título -- representativo de las mercancías (por ejemplo la fe de depó- -- sito) y los otros documentos establecidos por el contrato o, en su defecto, por los usos, se libera de la obligación de la en- -- trega; es en aquel mismo momento, salvo pacto o usos contrarios, cuando debe advenir el pago del precio y de los accesorios ---- (1527, 1528). Si la venta tiene por objeto cosas en transporte, o si entre los documentos entregados al comprador está compren- -- dida la póliza de seguro para los riesgos de dicho transporte, -- están a cargo del comprador los riesgos desde el momento de la consignación de las mercancías al transportista (1529). En los casos en que no se sabe la solvencia del comprador, es aplica- -- ble la cláusula del pago del precio por medio de un banco; en -- presencia de tal cláusula, el vendedor no puede volverse contra

(315) BRANCA, Giuseppe. Ob. Cit.. Pág. 412.

el comprador sino después de que el banco haya rechazado el -- pago. La declaración, luego que el banco dirija al vendedor la llamada "confirmación de crédito", implica que este banco puede oponer al vendedor solamente las excepciones derivantes de no - estar completos o no ser regulares los documentos y las relativas a la relación de confirmación del crédito (1930).

En fin; tiene lugar la venta "con pacto de retro" cuando el vendedor se reserva el derecho de volver a tener la - propiedad de la cosa vendida, mediante la restitución del pre-- cio y los reembolsos establecidos por las disposiciones que siguen. El pacto de restituir un precio superior al estipulado - por la venta, es nulo por excelencia. El término para el rescate no puede ser mayor de dos años en la venta de bienes muebles y de cinco en la de inmuebles. Si las partes establecen un término mayor, se reduce al legal. El término establecido por la ley es perentorio y no se puede prorrogar (1550, 1501). Es --- obligación del vendedor a cuyo poder vuelve la cosa, el reembolsar al comprador el precio, los gastos y cualquier otro pago -- legítimamente efectuado a consecuencia de la venta, las erogaciones por reparaciones necesarias y, en los límites del aumento, aquellas que han acrecentado el valor de la cosa. Hasta el reembolso de los gastos necesarios y útiles, el comprador tiene derecho de retener la cosa. El juez todavía, para el reembolso

de las erogaciones útiles, puede acordar una dilación en el caso de que ocurran las oportunas cautelas (1502). El problema de la oponibilidad del pacto de retro a los subadquirentes se resuelve según los principios anotados de la publicidad declarativa" (316), estipulados en los artículos 1504 y 1505 del ordenamiento jurídico de referencia.

Diversa de la venta sobre muestra es la denominada "venta sobre tipo de muestra (o sobre muestra-tipo), estipulada por medio de empleados o agentes del vendedor; en la que la función de la muestra-tipo es la de servir para dar al futuro comprador la indicación sólo aproximativa de la cualidad de la cosa que se le ofrece (art. 1522, segundo apartado); la resolución de la venta sólo se admite si la diversidad es notable. También aquí, sin embargo, la venta es inmediatamente perfeccionada, cuando las partes estén de acuerdo sobre la cosa, en cuanto ésta pertenezca al género indicado por la muestra-tipo y sea determinada.

Cuando haya venta sobre tipo de muestra (y no venta sobre muestra), depende de cláusula contractual o, en su defecto, de los usos (arg. art. 1522, segundo apartado).

(316) CANDIAN, Aurelio. Ob. Cit.. Págs. 318 y 319.

Es conforme a la naturaleza de dichos tipos de --- venta el que, en el documento contractual, se haga mención de la realizada entrega de la muestra al comprador y que la muestra --- sea sellada, para que no sea posible su alteración, o en general marcada por el vendedor, para que quede excluida la eventual sustitución por parte del comprador.

La acción de resolución a que nos hemos referido, --- está sujeta a la decadencia y a la prescripción previstas por el artículo 1495 (art. 1522, tercer apartado).

Venta a prueba y venta sobre muestra difieren en --- el sentido de que, en la venta a prueba, la determinación de la --- presencia de las cualidades pactadas (o la idoneidad de la cosa --- para el uso a que está destinada) depende de la apreciación, aunque no meramente arbitraria del comprador, mientras que, en el --- segundo caso, hay un seguro y objetivo término de comparación --- dado por la muestra.

La venta mobiliaria puede asumir un aspecto particular y llenar una particular función, cuando se haya de realizar a "entrega por partes".

Aún no desapareciendo la unidad del contrato, o --- la unidad del precio, puede ocurrir que el comprador tenga ----

interés en recibir, las cosas adquiridas, en varias fracciones. Por tanto sólo tratándose de la ejecución, se fracciona la prestación, mientras que cuando se trata de formación del contrato, el contrato implica una sola prestación por parte del vendedor. Este criterio sirve para valorar el evento de la falta de ejecución de las entregas singulares.

A tal tipo de venta se refiere al parágrafo del art. 1518, que habla de venta a "ejecución periódica".

A la venta de entrega por partes, a pesar de que la misma se diferencia del contrato de suministro, se aplica el artículo 1564 (resolución del contrato por incumplimiento, relativo a entregas singulares de notable importancia y que pueden disminuir la confianza en la exactitud" (317) de las posteriores entregas).

Por último, tenemos la venta de herencia, estipulada en el artículo 1542 del Código Civil Italiano, el cual manifiesta al respecto que "quien vende una herencia sin especificar los objetos, no está obligado a garantizar más que la propia calidad del heredero". La venta de "herencia" debe hacerse por acto escrito, bajo pena de nulidad. El vendedor ---

(317) MESSINEO, Francesco. Ob. Cit. Tomo V. Págs. 81 y 82.

está obligado a prestarse a los actos que sean necesarios por su parte para hacer eficaz, frente a los terceros, la transmisión de cada uno de los derechos comprendidos en la herencia" (art. ---- 1543). El comprador, salvo pacto en contrario, "está obligado solidariamente con el vendedor a pagar las deudas hereditarias" (art. 1546). Las disposiciones anteriores se aplican a las --- otras formas de enajenación de una herencia, cuando es a título oneroso, ya que para las enajenaciones a título gratuito, la --- garantía se regula por el artículo 797, según dispone el artículo 1547 del referido Código (318).

(318) MESSINEO, Francesco. Tomo I. Ob. Cit.. Págs. 296 y 297.

T I T U L O T E R C E R O

ANTECEDENTES Y ANALISIS DE LA COMPRAVENTA

AL TRAVES DE LAS CODIFICACIONES

CIVILES MEXICANAS DEROGADAS.

CAPITULO UNICO

LA COMPRAVENTA EN LOS CODIGOS CIVILES
DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO
DE LA BAJA CALIFORNIA DE
1870 Y 1884.

A) ORIGENES HISTORICOS GENERALES

En la Legislación Civil Mexicana promulgada en el año 1870, fué evidente la gran influencia que tuvo el Código Civil Francés, o sea, Código Napoleónico, principalmente en materia de obligaciones.

Bajo esa influencia, y como antecedente, según ha manifestado el maestro Borja Soriano, "se elaboró el Proyecto de Código Civil Español de 1851, que con sus concordancias, motivos y comentarios publicó don Florencio García Goyena en 1852. Este proyecto sirvió de base al que para México formó el doctor Justo Sierra por encargo del Presidente Juárez. El Proyecto del doctor Sierra fué revisado por una comisión que comenzó a funcionar en el año de 1861 y que estuvo integrada por los licenciados Jesús Terán, Jesús María Lacunza, Pedro Escudero y Echanove, Fernando Ramírez y Luis Méndez. Esta comisión siguió trabajando durante el gobierno ilegítimo del Emperador Maximiliano, y de su trabajo se publicaron los libros I y II del Código, faltando de publicarse los libros III y IV. Los materiales de esta

primera comisión fueron aprovechados en gran parte por una segunda, formada por los licenciados Mariano Yáñez, José María Lafragua, Isidro Montiel y Duarte, Rafael Dondé y Joaquín Eguía Lis, quienes formularon el Código Civil que fué expedido en el año de 1870. La Exposición de Motivos de este Código hace saber que el mismo se hizo teniendo en cuenta los principios del Derecho Romano, la antigua legislación española, los Códigos de Francia, de Cerdeña, de Austria, de Holanda, de Portugal y otros y los Proyectos de Código formados en México y en España. Aquí se alude al Proyecto de Código Mexicano formado por la primera comisión, integrada por los licenciados Terán, etc., y al español de 1851, inspirado en su mayor parte en el Código Civil Francés, como puede verse por las concordancias de García Goyena. El Código de Cerdeña, llamado Código Albertino, fué modelado sobre el Código Francés, aunque con radicales innovaciones (Ferrara, "Trattato di Diritto Civile Italiano", t. I, pág. 168). El Código de Holanda está fundado en gran parte sobre los principios adoptados por el Código Francés, y hay artículos del Código Holandés que no son sino traducciones de artículos del francés (Aseer. ---- "la Code Civil dans les Pays Bas". livre du Centenaire, t. II, -- pág. 819). Con referencia al Código Portugués, dice Días ---- Ferrerira: "el Código Francés y el Proyecto de Código Civil ----

Español son las fuentes más abundantes de nuestro Código Civil, - y por eso nos referimos frecuentemente a ellas para autorizar las interpretaciones que demos a varios artículos del Código" (Código Civil Portuguez anotado". 2a. ed. Introducción, pág. 17). Así pues, según estos antecedentes, con frecuencia encontraremos la fuente de los preceptos de nuestro Código (319) Civil Mexicano -- de 1870 en el Derecho Francés".

El Código Civil del Distrito Federal y Territorio - de Baja California, promulgado en el año de 1884, "es casi una -- reproducción del de 1870, con ciertas reformas introducidas por -- una comisión de la que fué secretario el licenciado Miguel S. --- Macedo, quien publicó el libro "Datos para el Estudio del Nuevo - Código Civil del Distrito Federal", en donde se encuentran las -- razones que motivaron las reformas introducidas al Código ante-- rior" (320).

En materia del contrato de compraventa, el Código -

-
- (319) BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligacio--
nes. Tomo Segundo. Modalidades, Efectos, Transmisión, -
 Extinción, Complejidad. Séptima Edición. Editorial Po---
 rrúa, S.A.. México. 1974. Págs. 16 y 17.
- (320) Ibid. Págs. 17 y 18.

Civil de 1884, contuvo muy pocas reformas, ya que fué muy semejante su regulación en relación con el Código Civil de 1870, por esa razón nos hemos referido, en lo sucesivo, al Código, cuando hablamos de los dos Códigos en mención, en virtud de que éstos se expusieron y citaron; y solamente se hicieron las anotaciones pertinentes en sus diferencias, señalándose los artículos de que se trató, con la referencia de su Código, todo ello con el objeto de tratar de agotar el tema en la mayor exposición posible.

B) DISTRIBUCION DE LAS NORMAS LEGISLATIVAS

El Código Civil Mexicano de 1870, consagró en su -- Libro III, Título Décimo Séptimo, Capítulo V, dentro de los contratos aleatorios, la compra de esperanza, separada del contrato mismo de compraventa, el cual se reglamentó por completo en el -- título siguiente, o sea, en el Título Décimo Octavo, disponiéndolo a su vez, en diez capítulo intitulados, respectivamente, cada uno de ellos, según los derechos y obligaciones que regulan, de -- la siguiente manera: disposiciones generales; de los efectos de -- la compra-venta; de los que pueden vender y comprar; de las obligaciones del vendedor; de la entrega de la cosa vendida; del saneamiento por los defectos o gravámenes ocultos de la cosa; de -- la evicción; de las obligaciones del comprador; de la retroventa; y de la forma del contrato de compra-venta.

Por lo que hace a la compra de esperanza, ésta se -- determinó en los artículos 2934 al 2938, y las disposiciones que contemplaron lo relativo al contrato mismo de compra-venta, se establecieron en los artículos 2939 al 3061, inclusive, del Código-

antes referido (321).

En cuanto al Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, promulgado el 31 de Marzo de 1884, éste dispuso en el Libro Tercero, en su Capítulo V, del Título -- Décimo Séptimo, que se refiere a los contratos aleatorios; de la compra de esperanza, estableciéndola en los artículos del 2806 -- al 2810. El Título Décimo Octavo del mismo libro, se denominó -- de la compra-venta, y ésta se previó en once capítulos intitula-- dos, sucesivamente, de la siguiente forma: disposiciones genera-- les; de la materia de la compra-venta; de los que pueden vender y comprar; de las obligaciones del vendedor; de la entrega de la -- cosa vendida; del saneamiento por los defectos o gravámenes ocul-- tos de la cosa; de la evicción; de las obligaciones del compra-- dor; de la retroventa; de la forma del contrato de compra-venta; y de las ventas judiciales. El articulado que comprendía todas las disposiciones relativas al contrato mismo de compra-venta, se encontraba consagrado del 2811 al 2929, inclusive, del Código --- precitado (322).

-
- (321) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Edición Oficial. Editorial Im--
 prenta dirigida por José Batiza. México. 1870. Págs. 454
 a 471.
- (322) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Edición Oficial. Editorial Ti--
 pográfica y Litográfica La Europea, de J. Aguirre Vera -
 y Compañía, S. en C.. México. 1906. Págs. 448 a 467.

Como se desprende de todo lo señalado anteriormen--
te, el referido contrato de compraventa en los Códigos Civiles --
promulgados en los años de 1870 y de 1884, eran casi idénticos, --
por lo que nos avocamos al estudio minucioso de los diferentes --
artículos de la materia en cuestión, en forma simultánea, sola--
mente se hicieron distinciones, cuando el caso así lo ameritó, --
haciéndose especial mención, del Código de que se trató, dadas --
sus diferencias, pero podemos afirmar, sin temor a equivocarnos,
que tales regulaciones eran casi análogas, y las diferencias que
a la vista se observaron en las denominaciones de los Capítulos,-
fueron las siguientes:

El Código Civil de 1870, tituló su Capítulo II, ---
"de los efectos de la compra-venta"; y el Código Civil de 1884, --
bautizó el mismo capítulo "de la materia de la compra-venta". ---
Aún cuando la intitulación de los capítulos en mención difirió,-
no existió distinción alguna en cuanto al contenido del articula-
do y lo que regulaban éstos, pues sólo varió la enumeración de --
los mismos.

En el Código Civil de 1870, no se previeron las ---
llamadas "Ventas Judiciales", las cuales sí se consagraron en el

de 1884, en el Capítulo XI; por ésta razón, el Código de 1870 ---
contempló el contrato de compraventa en diez capítulos y el de --
1884 en once.

C) ANTECEDENTES, GENESIS, DEFINICION, OBJETO Y GENERALIDADES

El contrato de compraventa, ha sido sin duda alguna, uno de los más importantes de los contratos de la era moderna, por ser el de mayor uso en la vida práctica de las sociedades actuales, ya que ha servido para satisfacer a las más ingentes o sofisticadas necesidades de los individuos y por ello se ha dicho que es el contrato por excelencia. Dentro del antecedente inmediato, comentaba el Jurista Mateos Alarcón, que "el cambio ó --- trueque ha precedido en su origen al contrato de compra-venta. En el principio de las sociedades, cuando las relaciones de los hombres entre sí y sus necesidades se hallaban limitadas al cambio ó permuta de los objetos que tenían en abundancia ó les eran inútiles, constituía el medio de adquirir lo que les faltaba y de -- satisfacerlas.

Pero el desarrollo de las relaciones sociales trajo consigo el aumento de las necesidades de los individuos y la insuficiencia de la permuta para satisfacerlas; y de ahí surgió la idea de la conveniencia de sujetar las permutas a un tipo común, el metal, fácilmente transportable, divisible en pequeñas -----

fracciones para las operaciones de poca importancia, y que facilita las que sirven para satisfacer las necesidades de la vida -- diaria.

El desarrollo de las relaciones sociales, el aumento de las necesidades de los individuos y la dificultad para satisfacerlas, produjo la invención de la moneda, que, facilitando todas las operaciones del comercio, dió origen al contrato de --- compra-venta" (323) en todo el mundo contemporáneo.

Por lo que hace a la compraventa, ésta se previó en la definición que contemplaban los artículos 2939 y 2811 de los - Códigos Civiles Mexicanos de 1870 y 1884, respectivamente, los -- cuales manifestaban lo mismo y a la letra decían: "la compra-venta es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga á transferir un derecho ó á entregar una cosa y el otro á pagar un precio cierto y en dinero" (324). Dicha definición extraída del

-
- (323) MATEOS ALARCON, Manuel. Lecciones de Derecho Civil, Estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal. Tomo V. Tratado de Obligaciones y Contratos. Editorial Imprenta - de Díaz de León Sucs., Sociedad Anónima. México. 1896. -- Págs. 281 y 282.
- (324) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 454.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 465.

Código Civil Francés, "ha sido generalmente censurada por los --- comentaristas de éste, porque siendo el objeto del vendedor transmitir la propiedad de la cosa vendida al comprador, se dice en la definición que se obliga á entregar esa cosa, siendo así que no es esa la obligación que contrae.

Esta definición parece estar tomada del Derecho Romano ó de nuestra antigua legislación, que sancionaba los mismos principios, según los cuales, el vendedor sólo estaba obligado á entregar al comprador la cosa vendida y á mantenerle en su posesión.¹

Pero en la actualidad la compra-venta produce efectos distintos, porque es traslativa de la propiedad, y desde el momento en que se perfecciona por el consentimiento de los contratantes acerca del precio y de la cosa, se transmite el dominio de ella al comprador; y tal es el motivo por el qué, á diferencia del Derecho Romano, el Código Civil prohíbe la venta de cosa ajena y la declara nula.

Estas breves explicaciones demuestran que la definición que da el artículo 2,939 del Código no es buena, porque no expresa el primero y principal efecto de la compra-venta, que es la traslación de la propiedad de la cosa vendida.

Creemos que es mejor la definición que dan algunos autores, diciendo que la compra-venta es un contrato por el cual uno de los contratantes transfiere á otro un derecho ó la propiedad de una cosa, mediante un precio cierto y en dinero que se --- obliga á pagarle.

Grande controversia ha habido entre los juriscon--- sultos, desde los remotos tiempos del Derecho Romano, acerca de - si habia compra-venta ó permuta cuando el precio convenido con--- sistía parte en dinero y parte en algún objeto determinado, estableciendo varias teorías y distinciones, que no es del caso re--- ferir.

El Código Civil ha puesto término á esa controver-- sia, declarando en el artículo 2,940, que sí el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de -- otra cosa; el contrato será de venta cuando la parte de numerario sea igual ó mayor que la que se pague con el valor de la otra --- cosa; y si la parte de numerario fuere inferior, el contrato será permuta.¹

Esta distinción no es ociosa, pues la compra-venta y la permuta tienen efectos jurídicos diversos, provenientes de -

su naturaleza; y como dice la Exposición de Motivos, la regla --- consignada en el artículo 2,940 es de importancia, si se atiende á que son muy diversas las obligaciones de los deudores de especie, como lo son ambos contratantes en el caso de permuta, y los deudores de género, á cuya categoría pertenece el deudor del precio en el contrato de" (325) compraventa.

(325) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit..Págs. 282 y 283.

D) DE LOS DIVERSOS ELEMENTOS

Como sabemos, el contrato de compraventa que fué -- consagrado en los Códigos Civiles Mexicanos de 1870 y 1884, estipulaba que éste era un contrato consensual, ya que se perfeccionaba por el simple consentimiento, expreso o tácito, otorgado por los contratantes, independientemente de la tradición de la cosa -- y del pago del precio, porque el contrato existía y era obligatorio para ambas partes, sin que para su validez se dependiera de -- formalidad externa alguna, ya que en este sentido lo disponía el artículo 2946, que rezaba así: "la venta es perfecta y obligatoria para las partes por el sólo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho" (326). Este precepto se previó en los mismos términos en el Código Civil de 1884, en su artículo 2818.

El anterior principio, es solamente una reproducción del contenido en el artículo 1552 del referido Código de ---

(326) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 455.

1870, el cual declaraba, "que en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes, sin dependencia de tradición, ya sea natural ya simbólica, salvo convenio en contrario"² (327) por las --- partes. De esta disposición se desprendía, que no era el hecho - material de la tradición de la cosa el que engendraba el derecho de propiedad, sino la voluntad de los contratantes que se mani--- festaba por ese hecho, con el cual no debía confundirse.

Fué consecuencia del anterior principio, el sancionado por el artículo 2950 del Código de 1870 mencionado, el cual, declaraba: "que desde el momento en que la venta es perfecta por el consentimiento de los contrayentes acerca del precio y de la - cosa, pertenece ésta al comprador y aquel al vendedor, teniendo - cada uno de ellos el derecho de exigir al otro el cumplimiento -- del contrato"⁴ (328).

En realidad, dicho precepto no expresaba a la letra lo anterior, ya que el indicado Jurista interpretó ese artículo, el cual manifestaba que "desde el momento que la venta es ----

(327) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit.. Pág. 284.

(328) Ibid.. Pág. 284.

perfecta conforme á los artículos 1392, 1552 y 2946, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho a exigir del otro, el cumplimiento del contrato" (329)

Sin embargo, el defecto reprochado al mandamiento señalado, es disculpable, ya que la idea de nuestros codificadores fué hacer clara y perceptible la diferencia que existía entre el sistema que se adoptó en el Derecho Romano y en la antigua Legislación Mexicana, y el sistema que se había seguido en el Código Civil de 1870, según el cual, el contrato de compraventa era traslativo de la propiedad y se producía tal efecto por el simple consentimiento de los contratantes acerca del precio y de la cosa; salvo cuando se trataba de bienes inmuebles y de derechos y acciones, que exigían para su validez y eficacia el otorgamiento de escritura pública.

Dicha excepción contemplada en la ley, era considerada conveniente y necesaria, respecto de la venta de bienes ----

(329) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 456.

inmuebles, pues era una exigencia que se hiciera constar en instrumento privado la compraventa cuando el precio no excedía de quinientos pesos, y si era mayor el precio a esa cantidad, se debía hacer constar en escritura pública dicho contrato. Además declaraba (330) que "La venta de inmuebles ó derechos reales, no produce efecto contra tercero sino desde la fecha en que fuere inscrita en el Registro Público en los términos que previene el capítulo III título 3º del Código Civil (arts. 2,951 y 2,952, --- Cód. Civ.).¹

Pero ésta no es la única excepción que la ley establece al principio que motiva estas observaciones, pues en el artículo 2,953 declara el Código Civil, que las compras á vistas ó de otras cosas que se acostumbra gustar, pesar ó medir, no producirán efectos, sino después de que se haya visto, gustado, pesado ó medido los objetos vendidos.²

La razón en que se funda esta excepción es perfectamente clara y perceptible; porque en las ventas a que se refiere no está determinada la cosa ó el precio en el momento en que -

(330) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit.. Pág. 285.

se celebra el contrato, ni hay un verdadero consentimiento del -- comprador respecto de las cosas, y sólo queda llenado ese requi-- sito cuando se ven, cuentan, pesan, miden ó gustan las cosas que son objeto de él.

Según la opinión de los autores, la excepción in-- dicada tiene lugar en los casos siguientes:¹

1º Cuando se vende determinado número de medidas por un precio único; por ejemplo, dos hectolitros de vino por --- veinte pesos.

2º Cuando se vende determinado número de medidas que se deben tomar de una cantidad mayor; por ejemplo, 200 litros de vino que tengo en mi depósito, á 50 centavos litro.

3º Cuando se vende una masa determinada á tanto la medida; por ejemplo, todo el trigo que tengo en mi granero á - ocho pesos la carga.²

La compra-venta es un contrato sinalagmático ó bi-- lateral, porque produce obligaciones para ambos contratantes, de las cuales, la una es causa de la otra; pues en tanto está obli-- gado el vendedor á entregar la cosa al comprador, en cuanto a --

que éste tiene obligación de pagarle el precio, y recíprocamente" (331).

Cuando se previó este contrato en el Código, se le consideró por regla general como conmutativo, ya que cada uno de los contratantes se obligaba a dar una cosa equivalente de la otra que entrega al otro; y se dijo que, por regla general, toda vez que en algunas ocasiones este contrato podría ser aleatorio, como era el caso en concreto, de la compra de esperanza, la cual se sancionaba en los artículos 2934 a 2938, del Código de 1870; -- y en los artículos 2806 a 2810, del Código de 1884.

En la referida compra de esperanza, aún cuando el comprador, con su consentimiento entregaba el dinero al vendedor, aquel no tenía la certeza de recibir la cosa por el vendedor, ya que recaía el riesgo o peligro sobre el comprador.

Según manifestaba el Jurista Mateos Alarcón, todos los autores hacían distinción entre la promesa de venta y el contrato de compraventa, y con razón, ya que tenían efectos

(331) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit.. Págs. 285 y 286.

jurídicos distintos; y el Código Civil por ello la reglamentó, á fin de determinar cuáles eran éstos, y estableció "las reglas siguientes:

1a. Para que la simple promesa de compra-venta -- tenga efectos legales, es menester que se designe la cosa vendida, si es raiz o mueble no fungible. En las cosas fungibles bastará que se designe el género y la cantidad, y en todo caso debe fijarse el precio (art. 2,947, Cód. Civ.).¹

2a. Si la compra-venta no se realizare y hubieren intervenido arras, el comprador perderá las que hubiera dado --- cuando por su culpa no tuviere efecto el contrato (art. 2,948, - Cód. Civ.).²

3a. Si la culpa fuere del vendedor, éste volverá las arras con otro tanto (art. 2,949, Cód. Civ.).³

La Exposición de motivos explica y funda estas reglas en los términos siguientes:

"La simple promesa de venta produce sin duda una obligación exigible conforme al derecho natural. Y nada importa que no se haya designado el precio; porque este requisito no es esencial para la subsistencia de la promesa: su determinación -

deberá tener efecto al formalizarse el contrato. Si yo prometo á Pedro que si alguna vez vendo mi casa lo haré á él con preferencia á cualquiera otro, es evidente que tiene un derecho indisputable para exigirme el cumplimiento de la promesa; pero como sería fácil que yo la eludiera, exagerando inmoderadamente el precio, para retraerle de entrar en concurrencia, no ha querido la comisión que la promesa tenga efectos civiles, sino cuando al verificarla se hayan designado la cosa y su precio. En caso contrario, no habrá sino una obligación de mero derecho natural, cuyo cumplimiento quedará confiado á la conciencia y el honor del que la ha contraído".

La exposición de motivos ha sido deficiente en este caso, como en otros muchos, y está muy lejos de dar una explicación clara del sistema adoptado por el Código Civil sobre la promesa de compra-venta, y lo único que de ella se deduce con toda claridad es, que para que sea válida y eficaz tal promesa, es un requisito esencial que se determine en ella el precio que debe pagar el comprador por la cosa vendida, de tal manera, que la falta de él anula la promesa, la hace ineficaz, y por consiguiente no produce acción para exigir su cumplimiento en juicio.

No creemos que las razones contenidas en la Exposición de Motivos puedan justificar de ninguna manera el sistema adoptado por el Código Civil; pero mucho menos, si se tiene en consideración que al exigirse la designación del precio de la cosa prometida en venta se convierte sencillamente la promesa en un verdadero contrato de compra-venta" (332).

Según la teoría de los Jurisconsultos, de finales del siglo pasado, se tenía que distinguir si las promesas de compraventa eran sinalagmáticas o unilaterales, ya que unas y otras producían efectos jurídicos distintos. Se presumía que existía promesa sinalagmática, cuando el vendedor por su parte, prometía vender tal cosa en un determinado precio, y el comprador por la suya, prometía comprar esa cosa en el precio acordado, y ambas promesas habían sido aceptadas.

Los efectos de esas obligaciones, según la teoría referida, eran iguales a los del contrato de compraventa, pues los principios que sancionaba la ley, se referían en el sentido de que desde el momento en que las partes acordaban acerca del

(332) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit.. Págs. 287 y 288.

precio y la cosa, la venta era perfecta y obligatoria; y pertenecía la cosa al comprador y el precio al vendedor y cada uno -- podía exigir del otro, el cumplimiento del contrato.

Los efectos expresados, no se producían cuando la promesa de venta era unilateral, es decir, cuando el vendedor -- prometía vender determinada cosa por un cierto precio, y dicha -- promesa se aceptaba por el otro interesado, el cual no se obligaba a comprar esa cosa por el precio indicado; pues en tal caso, se producía una obligación sólo para aquel y no para éste, -- sino hasta que se comprometía a comprar; y entonces existía una verdadera compraventa.

De lo expuesto se infirió:

1º Que la simple promesa de compraventa en la que no se determinaba la cosa vendida o su precio, no producía obligación ni acción alguna para las partes;

2º Que la promesa bilateral en la que designaba -- la cosa y el precio, constituía el verdadero contrato de compraventa. Esto se entendía, aún en el caso de que se tratara de -- bienes inmuebles, si la promesa bilateral se hacía constar en -- escritura pública.

En cuanto a las arras, éstas designaban las cosas que uno de los contrayentes entregaba al otro con ocasión del -- contrato, ya como un signo de la celebración de él, y para garantizar de que se ejecutaría, ya como una pena para el caso de que el contratante se arrepintiera y no cumpliera la obligación que voluntariamente se había impuesto; pero una vez que se hubiera perfeccionado el contrato de compra-venta por el consentimiento de las partes, ninguno de ellos podía eximirse de cumplirlo, ni aún mediante la pérdida de las arras o la restitución de ellas - duplicadas, salvo convenio en contrario.

Así pues, las reglas mencionadas sólo eran aplicables respecto de las promesas de compra-venta (333).

El Jurista Mateos Alarcón, consideraba que cuatro eran "los requisitos esenciales para la validez y eficacia del - contrato de compra-venta:

1º Consentimiento de los contrayentes:

2º Capacidad de ellos:

(333) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit.. Págs. 288 a -- 291.

3º Cosa cierta:

4º Precio cierto y determinado.

El Código Civil no establece regla alguna especial respecto del consentimiento del comprador y del vendedor, sino - que lo sujeta á las reglas generales que, sobre el consentimiento de los contrayentes, establece para todos los contratos; y en cuanto á los demás requisitos, sanciona principios especiales -- que vamos a estudiar, comenzando por los relativos al último de ellos, comprendidos entre las disposiciones generales del contrato que motiva estas observaciones.

Se llama precio el valor en dinero en que se estima una cosa.

El precio en la venta debe ser en dinero, cierto, - determinado y justo.

Debe ser en dinero, porque si se diera un equivalente en otra cosa, el contrato sería de permuta, pero no de --- compra-venta.

Debe ser cierto, ésto es, verdadero y no simulado ó irrisorio, es decir, que se estipule con intención de exigirlo

y no por fórmula, y que no sea de tal manera insignificante que no se le pueda estimar como el equivalente del valor de la cosa, pues en uno y otro caso no habría venta sino donación.

El precio debe ser determinado, ésto es, se debe fijar al celebrarse el contrato, ó por lo menos establecer los elementos necesarios para fijarlo; pues de otra manera se haría ilusorio el contrato, porque sería indeterminada la obligación del comprador que quedaría libre de ella pagando una cantidad -- cualquiera, por pequeña que fuera, y sin relación con el valor de la cosa.

Pero como hemos indicado, no es preciso que se determine el precio en el mismo contrato, sino que basta que éste contenga los elementos necesarios para que por medio de ellos se llegue á fijar el importe del precio, como cuando se conviene en pagar al que tenga la cosa vendida en el comercio en determinada fecha, ó el que fije un tercero.

Estos principios, que deben su origen al Derecho Romano, se han transmitido hasta nosotros y han encontrado sanción en el Código Civil, que declara:¹

1º Que el señalamiento del precio no puede dejarse

al arbitrio de uno de los contrayentes; pues se haría ilusorio, -- quedando a su capricho la designación de un precio irrisorio, ó -- lo que es lo mismo, quedaría el cumplimiento del contrato subordinado á su voluntad, contra la prohibición de la ley (art. 2,945 y 1,394, Cód. Civ.).²

2º Los contratantes pueden convenir en que el --- precio sea el que corra en día y lugar determinado, ó el que fije un tercero (art. 2,941, Cód. Civ.).³

En el primer caso de los previstos en esta segunda regla se tiene como precio determinado el que, en el Tecnicismo -- del comercio, se llama corriente, para distinguirlo del natural.

Este es el valor que en dinero tienen ordinariamente las cosas; á diferencia del llamado corriente, que es el valor más o menos grande que obtiene en el comercio, en atención á la -- abundancia ó escasez de ellas ó del dinero" (334).

En el segundo caso previsto en esa segunda regla, -- cabía agregar que el contrato era condicional, porque estaba ----

(334) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit.. Págs. 291 a --- 293.

subordinado a la condición de que el tercero designara el precio, y si éste no lo hubiere estipulado por no poder o no querer, entonces el contrato no se perfeccionaba, y por lo tanto no llegaba a tener existencia jurídica.

Por dichos motivos los artículos 2942 y 2943 del Código de 1870, y 2814 y 2815 del Código de 1884, manifestaban -- respectivamente, que: "Fijado el precio por el tercero no podrá -- ser rechazado por los contratantes, sino de común consentimiento. Si el tercero no quiere ó no puede señalar el precio, queda el -- contrato sin efecto; salvo convenio en contrario" (335).

La razón en que fué fundada y motivada la primera norma citada era perfectamente clara y perceptible, ya que si el precio era injusto, existía lesión, siempre que el precio excediera o fuera menor de dos terceras partes de justo precio o estimación de la cosa, y entonces el contrato podría rescindirse a petición del contratante que resultara perjudicado (art. 1,772 y 1,658, Códos. Civs. 1870 y 1884).

(335)

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 455.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 450.

En consideración a las clases menesterosas, según la Exposición de motivos, se previno que el precio de frutos y cereales vendidos al fiado, a personas no comerciantes y para su consumo, no podía exceder del mayor que esos géneros tuvieran en el lugar en el período corrido desde la entrega hasta el fin de la siguiente cosecha (art. 2,944 Cód. Civ. 1870, 2,816 Cód. Civ. 1884).

Aunque la ley no lo definió, según los autores, el precio debía ser justo, es decir, que fuera proporcional al valor natural de la cosa, pues si era el equivalente de ésta, debía de hallarse en la debida relación con ella.

En los casos en que el otorgamiento de la escritura era necesaria para la validez de la compra-venta, los gastos que demandaba ese acto, así como los de su inscripción en el Registro Público, debían ser pagados por aquel de los contratantes que se haya impuesto tal obligación; pero si fueren omisos sobre el particular, la legislación en auxilio de ellos, establecía -- que los contratantes pagarían por mitad los gastos de escritura y de registro, salvo convenio en contrario (arts. 2954 Cód. Civ. 1870; 2826 Cód. Civ. 1884).

Según el Jurista Mateos Alarcón, nuestro Código en su artículo 2955, declaraba sin necesidad, que la venta forzosa por causa de utilidad pública, se debía regir por la ley orgánica del artículo 27 de la Constitución Federal de 1857 (336) --- Dicho contenido se expresó en el mismo sentido en el artículo -- 2827 del Código de 1884.

Las Legislaciones Civiles de 1870 y 1884, bajo los rubros: "de los efectos de la compra-venta" y "de la materia que se relacionaban con las cosas, al manifestar a la letra que: --- "pueden ser objeto de compra-venta todas las cosas que están en el comercio y que no fueren exceptuadas por la ley ó por los reglamentos administrativos de conformidad con ella. Sólo pueden ser vendidos en los casos y forma que la ley establece:

1º Los bienes de menores incapacitados, y cualesquiera otros que se hallen en administración:

2º Los bienes dotales:

3º Los bienes de propiedad pública:

(336) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit.. Págs. 293 a - 296.

4^o Los bienes empeñados o hipotecados" (337); en estos términos se expresaban los artículos 2956 y 2957, del Código Civil de 1870 y 2828 y 2829 del Código Civil de 1884.

Respecto a la nulidad por las cosas que no podían venderse, el Jurista Mateos Alarcón, expresaba lo siguiente:

1^o Es nula la venta de cosa que ya no existe ó que no puede existir; y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si hubiere dolo o mala fe (art. 2,963, Cód. Civ.)³.

La razón es perfectamente perceptible y clara, -- pues si el contrato de compra-venta tiene por objeto la transmisión de la propiedad al comprador de determinada cosa, malamente puede producirse ese efecto, cuando no existe ni puede existir la cosa de cuya propiedad se trata, cuando no existe el objeto sobre el cual recae el contrato.

Pero como ya hemos dicho en repetidas ocasiones, -- este principio no impide la venta de cosas futuras, como los ---

(337) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 457.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit. Pág. 452.

frutos por nacer de determinado fundo, la cual es perfectamente válida, aunque está subordinada á la condición de que los frutos nazcan, de manera que si ésta no llega á verificarse, no existe el contrato ni produce efecto jurídico alguno.

Si obrando dolosamente el vendedor indujere al --- comprador á celebrar el contrato de compra-venta de una cosa que no existe ni puede existir, y le causare algunos daños y perjuicios, está obligado á indemnizarlos debidamente, ya por el deber que tenemos todos de reparar el daño que causamos por nuestra --- culpa, ya en castigo de su conducta inmoral y punible.

Pero si en el momento de la celebración del contrato la cosa vendida solamente hubiere perecido en parte, tiene el comprador la elección de rescindirlo ó de aceptar la parte -- restante, reduciéndose proporcionalmente el precio á juicio de -- peritos, salvo convenio en contrario (art. 2,964, C6d. Civ.).¹

La razón es, porque en tal caso, el consentimiento del comprador está afectado del vicio de error, pues en tanto -- convino en comprar la cosa en cuanto que la suponía íntegra y en las condiciones en que la conoció ó le fué ofrecida en venta. -- Por lo mismo, sólo él puede decidir si ese vicio es esencial y -- si la cosa le conviene aún con el menoscabo que ha sufrido, en --

cuyo caso, es de justicia que se disminuya proporcionalmente su precio.

Según el sistema adoptado por nuestro Código, el contrato de compraventa tiene por objeto la transmisión de la -- propiedad de la cosa vendida al comprador, se infiere rectamente que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad ó aquello á que tiene algún derecho legítimo (art. 2,958, Cód. Civ.).²

De aquí proviene como consecuencia necesaria y lógica la siguiente declaración, contenida en el artículo 2,959 -- del Código Civil:³

3º La venta de cosa ajena es nula; y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios, si procede con dolo ó mala fe.

Ya hemos dicho que nuestro Código, siguiendo los -- principios de las legislaciones modernas separó los sancionados por el Derecho Romano, según los cuales, la compraventa no era -- un contrato transmisivo de la propiedad, sino que obligaba al -- vendedor á entregar la posesión de la cosa y á mantener en ella al comprador durante el tiempo de la prescripción.

Pues bien, bajo este sistema la venta de cosa ajena era válida, supuesto que el vendedor no tenía la obligación de transmitir la propiedad de ella; pero no bajo el sistema adoptado por el Código Civil, que por una consecuencia rigurosamente lógica la declaró nula.

Pero cuando el precepto citado declara la nulidad de la venta de cosa ajena, sólo quiere decir que no produce el efecto de transmitir la propiedad de ésta, pero no que el contrato carezca de todo efecto jurídico, pues como vamos a ver, produce determinados efectos.

Estos pueden ser con relación al propietario de la cosa vendida, al comprador y al vendedor.

Respecto del propietario, es fuera de toda duda -- que la venta es nula y que no produce la translación de la propiedad al comprador, y por consiguiente, que le asiste un justo derecho para reivindicar la cosa de cualquier poseedor.

En cuanto al comprador, se debe distinguir, según la opinión de los autores si ha obrado de buena ó de mala fe.

En el primer caso, esto es, cuando ha obrado de -- buena fe, ignorando que la cosa era ajena, se producen los ----

efectos siguientes:

1º La compra nula será un título justo que le --- permitirá adquirir el dominio de esa cosa, si la posee durante - el tiempo que señala la ley para la prescripción (art. 1,188, -- Cód. Civ.).¹

2º El comprador es poseedor de buena fe, y por -- consiguiente, hace suyos los frutos que hubiere percibido (art. -- 931, Cód. Civ.).²

3º Si llegare á verificarse la evicción, tendrá - derecho á la indemnización de los daños y perjuicios y demás --- prestaciones que señalan los artículos 1,612 y siguientes del -- Código Civil.³

4º Puede oponer la nulidad de la venta como ac- ción, cuando intente reembolsarse de las prestaciones que hubie- re hecho en virtud del contrato; y como excepción cuando se le - exigiere el cumplimiento de las obligaciones que se hubiere im- puesto en éste.¹

Sobre este último efecto, hay que recordar que la nulidad considerada como acción, es temporal y prescriptible; - pero que, considerada como excepción, es perpetua y se puede --

oponer en todo tiempo por el comprador.²

Si éste no ha obrado de buena fe, no puede adquirir el dominio de la cosa vendida por prescripción, no hace suyos los frutos percibidos, que está obligado á restituir, ni -- tiene derecho alguno á las prestaciones indicadas en caso de -- evicción, aunque sí puede exigir el reembolso del precio que -- hubiere pagado, si el vendedor se hubiere obligado á ésta, y -- oponer la excepción de nulidad cuando se le exija el pago de -- ese precio.

En cuanto al vendedor, no puede hacer valer la -- nulidad como acción ni como excepción, haya obrado ó no de buena fe.

La razón es, porque la nulidad en el caso que nos ocupa no es absoluta, sino relativa, establecida en favor del -- comprador, y en consideración á que el contrato no le transmitió ni le pudo transmitir la propiedad de la cosa vendida.³

Además, el vendedor sea de buena o de mala fe, -- está obligado, según el artículo 1,612 y siguientes del Código -- Civil á pagar los daños y perjuicios causados por la evicción, sin más diferencia que la agravación de su responsabilidad en el segundo

caso; y éste es el motivo por el cual se ha sancionado el siguiente principio, que ha alcanzado el rango de exioma en la -- jurisprudencia.

"Quem de evictione tenet actio eumdem agentem --- repellit actio."

La venta de cosa ajena produce no sólo la responsabilidad civil á cargo del vendedor por los daños y perjuicios que sufiere el comprador, sino también la criminal, porque ese hecho está previsto por el Código Penal, como constitutivo del delito de fraude.

Pero no obstante la severidad justísima de la ley, el contrato queda revalidado y libre el vendedor de la responsabilidad penal en que pueda haber incurrido, si antes de que tenga lugar la evicción o la acusación, adquiere por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida (art. 2,960, Cód. Civ.).¹

La razón es, porque el único obstáculo que se oponía á la ejecución de la venta, la falta de derecho de propiedad en el vendedor, ha desaparecido y nada hay que le impida cumplir las obligaciones que se impuso por el contrato.

En efecto: el comprador no puede ejercitar ya acción alguna porque ha desaparecido para él, con el peligro de la evicción, todo temor de sufrir perjuicios en sus intereses; y ya no tiene otro adversario posible que el mismo vendedor, --- que está obligado á garantizarle la posesión y la propiedad, y por lo mismo, no puede ejercer la acción de nulidad, según los principios que acabamos de establecer. En una palabra, sólo podría ejercitar la acción de nulidad el comprador, pero sin objeto, porque ha desaparecido la causa de ella" (338).

3º "No puede ser objeto de compra-venta el derecho á la herencia de una persona viva, aun cuando ésta preste su consentimiento; ni los alimentos debidos por derecho de familia" (339); en estos términos se expresaba el artículo 2961 del Código civil de 1870 y el 2833 del de 1884.

El Derecho Romano, cuyos principios reprodujo la Ley 13, título 5º, partida 5a., permitía la venta de los derechos

-
- (338) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit..Págs. 298 a 302.
 (339) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 457.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 452.

eventuales a la herencia de una persona viva, siempre que ésta -- otorgara su consentimiento y no lo revocara hasta su muerte; --- pero nuestro Código, al haberse inspirado en las legislaciones -- modernas, prescribió esa venta, al haber considerado como decía la Exposición de Motivos, que en tales casos era siempre incierto el derecho; que el peligro para el autor de la herencia, aunque menor cuando daba su aprobación o consentimiento, no deja de existir; y por último, que en todo caso, había algo de indecoroso y repugnante en tratar sobre los bienes de una persona para -- el caso de su muerte, por tal razón se estableció la nulidad del artículo precedente.

Así también los comentaristas del Código Civil --- Francés, que sancionaban el mismo principio, trataron de darle -- diversos motivos y fundamentos, al haber sostenido, entre otras razones, que el derecho del futuro heredero era incierto, como -- lo era el emolumento que procuraba, circunstancias que podía inducir a aquel a enajenar sus derechos hereditarios, que estimaba de poca importancia, por ser lejanos, por una cantidad insignificante, y por lo mismo, como la ley exigía la igualdad en las -- obligaciones que se imponían los contratantes, no lo permitió.

Pero Laurent y otros autores sostenían, con justicia, que dicha teoría no se apoyaba en la tradición, y que si la ley prohibía la venta del derecho a la herencia, porque la estimaba inmoral y contraria al orden público.

Por su parte, el Jurista Mateos Alarcón, consideraba, que si la venta de tal derecho se estimaba inmoral y contraria al orden público, principalmente era por el peligro que había de que se atentara contra la vida del autor de la herencia; por la misma razón, se debía prohibir la constitución de la renta vitalicia y el seguro de vida, por el peligro que podían correr la existencia del rentista y de aquel sobre cuya vida se había constituido el seguro.

4º La venta de los alimentos que se debían por derecho de familia, también estaba prohibida, y su realización era nula, ya que las pensiones alimenticias tenían por objeto satisfacer las necesidades más apremiantes de la vida del acreedor, y si se le permitía vender el derecho que tenía a ellas, quedaba reducido de nuevo a la miseria, con gravamen injusto para el deudor de alimentos en provecho de un especulador.

Así también, si se permitía la venta del derecho de recibir alimentos se abría la puerta a la comisión de abusos -

que la ley había querido evitar; puesto que la miseria y las --- graves necesidades del acreedor alimentario podían prestar medios al deudor para abusar de él y podía hacer que por cubrir -- una necesidad del momento le vendiera por interpósita persona -- ese derecho.

Dicha prohibición se debía entender en términos -- hábiles y no se debía aplicar en términos absolutos; porque lo -- que prohibía la ley era la enajenación del derecho de percibir -- los alimentos futuros, pero no la de los vencidos, los cuales -- podían ser objeto de transacción, renuncia, compraventa, etc., -- pues respecto de ellos no existían los motivos que fundaron y -- dieron origen a la prohibición expresada anteriormente (340).

5° Las leyes 13 y 14, tít. 7°, partida 3a., prohibían la venta de cosa litigiosa; pero el Código Civil, apartándose de estos preceptos, declaró en el artículo 2,962 que la venta de cosa o de derecho litigioso no está prohibida; pero si el vendedor no declara la circunstancia de hallarse la cosa en litigio, es responsable de los daños y perjuicios, si el comprador sufre-

(340) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V, Ob. Cit.. Págs. 303 a 305.

la evicción, quedando además sujeto á las penas impuestas al delito de fraude.¹

La Exposición de Motivos funda la regla contenida en dicho precepto, en los términos siguientes:

"La prohibición de esas leyes (las de Partidas) no era absoluta, pues exceptuaban las enajenaciones hechas por causa de casamiento, la hecha á uno de los partícipes, y la que dimanaba de la herencia. Por poco que se medite en la razón de dichas leyes, copiadas del Derecho Romano, se comprenderá: que su fundamento era el temor de que las acciones sufrieran retardo en su ejercicio por la ejecución real ó supuesta de la cosa demandada, pasando ésta á poder de persona más poderosa ó más hábil para defenderse en juicio. Este temor no es admisible entre nosotros, que practicamos la igualdad ante la ley. Además: la razón que para los casos exceptuados aduce la citada ley 14, y que consiste en que el adquirente está obligado á sostener la demanda, obra igualmente para la validez de la enajenación en todos los demás casos; tanto más, cuanto que por opinión unánime de los autores, fundada en las palabras de esa disposición, sólo debía entenderse la prohibición respecto a los derechos reales. En todos éstos la acción puede dirigirse contra cualquier posee-

dor de la cosa; y si ésto es así, no hay motivo para impedir la libre disposición de aquello que refutamos nuestro. Además; por el artículo 2,969 queda prohibida la compra de una cosa litigiosa en aquellos casos en que podría ofrecer un verdadero peligro" (341).

Bajo el rubro "de los que pueden vender y comprar", el Código, en el Título Décimo Octavo, Capítulo III, del Libro Tercero, consagró lo concerniente a la capacidad de las personas.

El contrato de compraventa estaba sujeto a las mismas reglas que todos los contratos respecto de la capacidad de los contratantes, y por lo mismo, el artículo 2965 del Código -- reproducía la regla general contenida en el 1398, aunque en distintos términos, al haber declarado que: "pueden vender todas -- las personas á quienes no está legalmente prohibido disponer de sus bienes, ya por razón de su estado, ya por la naturaleza misma de la cosa, y el 2,966 dice que pueden comprar todas las personas que pueden contratar; salvo las siguientes excepciones¹ (342).

(341) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit.. Págs.305 y 306.

(342) Ibid. Ob. Cit.. Pág. 307.

En ese entendido, la capacidad para vender y comprar era la regla general y la incapacidad la excepción.

En relación con lo anterior el artículo 10 de los referidos Códigos, disponía que "las leyes que establecen excepciones á las reglas generales, no son aplicables á caso alguno - que no esté expresamente especificado en las mismas leyes". El artículo 12 del Código de 1870, y el 11 del de 1884, preveían que "la capacidad jurídica se adquiere por nacimiento; pero desde el momento en que un individuo es procreado, entra bajo la protección de la ley; y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código". El siguiente artículo de los antes citados, señalaba que "las leyes concernientes al estado y - capacidad de las personas, son obligatorias para los mexicanos - del Distrito Federal y de la California, aún cuando residían en el extranjero, respecto de los actos que deban ejecutarse en todo ó en parte en las mencionadas demarcaciones"; aquí cabía hacer mención que éste artículo, en los dos Códigos citados tenía una pequeña diferencia de redacción, pero no de contenido, ya - que el Código de 1870 se expresaba en los términos anotados, y - el de 1884, manifestaba: "...para los mexicanos del Distrito Federal y Territorio de la Baja California..."; como se connota --

esta reforma fué para hacer el precepto más explícito (343) .

El Jurista Mateos Alarcón en sus "estudios sobre el Código Civil del Distrito Federal", al hablar en términos jurídicos, llamaba persona a un ser susceptible de derechos y obligaciones, ya fuese un hombre, ya una entidad á la que la ley le daba la consideración de persona en la sociedad.

Comúnmente, bajo la denominación de persona se entendía el individuo, y para designar a las entidades creadas por la ley, se les llamaba jurídicas o morales.

No todas las personas consideradas como individuos de la sociedad, gozaban de los mismos derechos, pues éstos se -- hallaban en la debida relación con cada una, según su estado.

El estado de los hombres era, según decía la ley la., tít. 23, part. 4a., "la condición o manera en que los hombres -- viven o están". Esta condición era diversa o por la naturaleza -

(343) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Págs. 10 y 11.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Págs. 6 y 7.

o por las leyes, por cuyo motivo se dividía en natural y civil; - por lo que resultó lo siguiente:

1.- División de las personas según el estado natural, el cual a su vez dividía a las personas en nacidos y por nacer, varones y mujeres, y mayores y menores de edad.

2.- División de las personas por razón del sexo, -- el que se consideraba como otra cualidad natural y por la que se distinguían las personas en varones y mujeres.

3.- División de las personas por razón de la edad, la que también era otra cualidad natural y dividía a las personas en mayores y menores de edad; los cuales eran considerados -- así, hasta que no habían cumplido los veintium años (art. 388, -- Cód. Civ. 1884).

4.- División de las personas por razón de su estado civil. Antiguamente los Jurisconsultos hacían diversas distinciones con relación al estado civil de las personas, según -- ellos, los hombres se dividían en: libres y esclavos, nobles y -- plebeyos, clérigos y legos, militares y paisanos, señores y vasallos, vecinos y transeúntes, padres e hijos de familia.

La primera división civil era la de nacionales y -
extranjeros.

De conformidad con lo que establecía el art. 30 --
de la Constitución Política de la República Mexicana, promulgada
el 5 de Febrero de 1857; se consideraban "mexicanos":

I. Todos los nacidos dentro o fuera del Territo-
rio de la República.

II. Los extranjeros que se naturalicen conforme á
las Leyes de la Federación.

III. Los extranjeros que adquirieran bienes raíces --
en la República ó tengan hijos mexicanos, siempre que no se mani-
fieste la resolución de conservar su nacionalidad".

Eran considerados extranjeros, según disponía el -
art. 33, 1a. parte de dicha Constitución, "los que no poseen las
cualidades determinadas en el art. 30. Tienen...(344)".

(344) CONSTITUCION DE 1857. CONSTITUCIONES DE LOS ESTADOS. Pre-
sentación de Enrique Lombera Pallares. Editorial e Impre-
sora Leo, S.A.. Obra publicada e impresa en la imprenta -
del Gobierno. México. 1884. Págs. 5 y 6.

5.- División de las personas por razón de la familia, en las cuales el primer lugar lo ocupaban los padres, -- que unidos por el matrimonio, formaban un estado en el que no -- gozaban de iguales derechos, de donde provino la distinción de -- marido y mujer. De esa relación se originó la división de familia. A falta de Padre o del Jefe de Familia, se derivaba la división de las personas en menores o incapacitados, y tutores y -- curadores.

6.- División de las personas por razón del lugar, mismas que eran vecinos y transeúntes. Se llamaban vecinos a -- los individuos que tenían establecido su domicilio o habitación en un lugar, con ánimo de permanecer en él; y transeúntes, a las personas que estaban de paso en una población (345).

El Código Civil consideró como incapacidades especiales para comprar y vender, las siguientes:

I. "Reproduciendo el artículo 2,967 del Código -

(345) MATEOS ALARCON, Manuel. LECCIONES DE DERECHO CIVIL. ESTUDIOS SOBRE EL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL. Tomo I. Tratado de Personas. Editorial Librería de J. Valdés y Cueva. México. 1885. Págs. 28 a 40.

de 1870, la prohibición contenida en el 27 de la Constitución Federal declaraba, que "no pueden comprar bienes raíces los establecimientos públicos ni las corporaciones, bajo la pena de perder lo comprado en provecho de la nación" (346).

Dicho artículo fué reformado en el Código de 1884, para hacer que el precepto se hallara en perfecta armonía con el referido artículo Constitucional, el artículo 2839 del indicado Código se reformó en los siguientes términos: "las personas morales enumeradas en las fracciones I y II del art. 38, no pueden comprar bienes raíces sino cuando sea para destinarlos inmediata y directamente al servicio ú objeto de su institución. En caso de infracción de este precepto, los bienes comprados entrarán al dominio nacional" (347).

En relación, el segundo párrafo del citado artículo 27 de la Constitución Política de la República Mexicana de 1857, manifestaba que "ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación ú objeto, tendrá --

-
- (346) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 458.
- (347) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 453.

capacidad legal en propiedad o administrar por sí bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio de la institución" (348)-

Esta prohibición, que no alcanzaba la compra de bienes raíces necesarios a los establecimientos y corporaciones, para el objeto de su instituto, tenía por origen el interés público que demandaba que no se amortizara la propiedad, teniéndola fuera del comercio, a fin de que no causara "perjuicio a la riqueza pública.

II. Los consortes no pueden celebrar entre sí el contrato de compra-venta, á no ser que estén separados legalmente en cuanto á los bienes (art. 2,968, Cód. Civi.).¹

La Exposición de Motivos explica el fundamento de esta excepción, diciendo, que establecida en el artículo 2,208 - la regla de que los consortes que han pactado separación de bienes, conservan la administración de ellos, era una consecuencia forzosa que en tal caso pudieran celebrar entre sí el contrato - de compra-venta.

(348) CONSTITUCION DE 1857. CONSTITUCIONES DE LOS ESTADOS. ---
Ob. Cit.. Pág. 5.

Esta explicación poco satisfactoria, se refiere á la excepción de la regla que prohíbe la compra-venta entre el marido y la mujer, pero no nos indica cuáles son los motivos en que se funda ésta, por lo que es preciso inquirirlos.

La compra-venta entre consortes esta prohibida a fin de evitar el abuso de autoridad que el marido pudiera cometer sobre la mujer para obligarla á venderle, con detrimento de su patrimonio, uno ó varios bienes, ya por impedir que, bajo la forma de una venta, se encubriera una donación que excediera de los límites permitidos por la ley, haciéndola irrevocable.²

Pero éste no es el único motivo que ha dado origen á la prohibición, sino también prevenir el fraude que se pudiera cometer por los consortes, simulando la venta á uno de ellos en favor del otro, á fin de sustraer los bienes de la acción de sus acreedores.

Estas breves explicaciones demuestran, no sólo la deficiencia de la que da la Exposición de motivos, sino que la consideración que se tuvo en cuenta para permitir la venta entre consortes, la separación de bienes es enteramente infundada; --- porque ésta no destruye los peligros que dieran motivo para que se prohibiera tal venta, pues separados o no los patrimonios de

los conyúges están éstos en aptitud para hacer simulaciones en perjuicio de sus acreedores.

III. No pueden comprar cosa litigiosa los que no pueden ser cesionarios, según lo dispuesto en el artículo 1,737; excepto en el caso de venta de acciones hereditarias, siendo coherederos, ó en el de responsabilidad por los bienes hipotecados que posean (art. 2,969, Cód. Civ.).¹

Tales personas son las que desempeñan la judicatura y las demás autoridades de nombramiento del gobierno, si la cosa litigiosa fuere disputada dentro de los límites á que se extiende la jurisdicción de esos funcionarios (art. 1,737, Cód. Civ.).²

La prohibición á que nos referimos tiene por objeto evitar que las personas mencionadas ejerzan la influencia que, por razón de sus cargos, tienen para la decisión del litigio, es decir, su objeto es evitar los abusos de autoridad que pueden convertirse en verdaderos atentados contra la justicia y la verdad, y por tanto, en perjuicio del interés público, que demanda la absoluta independencia de los funcionarios judiciales -- - -

al dictar sus fallos" (349).

La anterior prohibición no era considerada absoluta, pues como se desprendía del propio artículo 2,969, sufría -- dos excepciones, en las cuales las personas podían comprar la -- cosa litigiosa y las cuales eran las siguientes:

1a. Cuando se trataba de acciones hereditarias, y tales personas eran coherederas; y

2a. Cuando se trataba de responsabilidad por los bienes hipotecados de los cuales fueron poseedores.

IV.- "Los abogados no pueden comprar los bienes y derechos que sean objeto de un litigio en que intervengan por su profesión" (350); según disponía el artículo 2970 del Código Civil de 1870.

El anterior artículo fué suprimido en el Código de 1884, por las siguientes razones que fueron tomadas literalmente

(349) MATEOS ALARCON, Manuel. Ob. Cit.. Págs. 307 a 309.
 (350) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 459.

de las notas comparativas del Sr. Lic. Macedo: "Este artículo -- había sido inspirado por el deseo de proteger á los litigantes -- contra el abuso que de su ignorancia ó su necesidad pudieran hacer los abogados; conforme á las ideas modernas de que la ley -- sólo debe proteger á los que por sí mismos no puedan defenderse, esta disposición no era sostenible. Si un cliente que tiene capacidad legal cree que le conviene vender á su abogado los bienes ó derechos sobre los cuales litiga, no hay razón para que la ley se lo prohíba á título de protección y declarándose más competente que el mismo para juzgar de sus intereses. Además, el -- artículo adolecía del defecto de poder ser eludido con suma facilidad y no comprender sino á los abogados, es decir, á las personas autorizadas mediante un título á ajercer la profesión de patronos, y no á los que ejercen esa profesión sin título y á quienes la ley debería vigilar con mayor eficacia" (351).

La prohibición contenida en el artículo antes mencionado, tenía por objeto impedir, en la medida de lo posible, -- que los abogados, por virtud de su influencia, no pudieran ---

(351) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit.. Pág. 310.

obligar a sus clientes a cederles por precio vil, o en compensación de exagerados honorarios, la propiedad de los bienes que -- litigaban respecto de su cliente.

V.- "El padre que tenga varios hijos, no podrá -- vender á uno de ellos ninguna clase de bienes sin consentimiento expreso de los otros, si fueren mayores de edad; ó sin autorización judicial, si fueren menores" (352); de esa forma rezaba el artículo 2972 del Código Civil de 1870, el cual fué suprimido en el Código de 1884, porque no se encontraba en armonía con la libertad de testar adoptada por éste.

La anterior prohibición descansaba en los fundamentos y consideraciones que impedían la compraventa entre consortes; la necesidad de impedir que bajo la forma de este contrato se ocultara una donación que aumentara el patrimonio de un -- hijo, con perjuicio de la legítima de los demás.

Dicha prohibición era justa porque impedía que el

(352) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA --
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 459.

padre rompiera la igualdad que la ley quería que existiera en la legítima de los hijos, al donarle a uno de ellos cosas cuyo valor disminuía el patrimonio de los demás, mediante el simulacro de una compraventa.

En el supuesto, de que se hubiera celebrado compraventa de padres a hijos, ésta sería nula, ya que no se llenaban los requisitos que se exigían y porque infringían lo que establecía el artículo 7° de dicho ordenamiento, el cual manifestaba que "los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas, serán nulos si las mismas leyes no disponen otra cosa" (353).

Por el contrario a la anterior prohibición y de conformidad con el artículo 2971 del Código Civil de 1870, se refería en el sentido de que los hijos de familia, sí podían vender a sus padres, cualesquiera bienes de los que se comprendían en la quinta clase de las que se mencionaban en el artículo 401 (354).

-
- (353) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 6.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 10.
- (354) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 459.

El contenido de la anterior disposición se reformó en el artículo 2842 del Código de 1884, con el objeto de que estuviera en armonía dicho precepto con el 375; el artículo primero citado manifestaba que, "los hijos de familia pueden vender a sus padres cualesquiera bienes de los comprendidos en la sexta clase de las mencionadas en el art. 375" (355).

VI.- "Los copropietarios de cosa indivisible no pueden vender á extraños su parte respectiva, si el partícipe --- quiere hacer uso del tanto" (356) así rezaba el artículo 2,973 del Código Civil de 1870. Este precepto tuvo reforma en el Código de 1884, en el artículo 2843, para hacerlo más explícito, quedando en los siguientes términos "los propietarios de cosa indivisa no pueden vender á extraños su parte respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario que enajene notificará á los demás por medio de -- notario ó judicialmente la venta que tuviera convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del ---

-
- (355) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 453.
- (356) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 459.

tanto, transcurridos los ocho días, por el sólo lapso del término se pierde ese derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno" (357).

Dicha prohibición no era considerada absoluta sino condicional, toda vez que si el partícipe quería hacer uso del derecho del tanto, para adquirir la parte del otro copropietario dándole el precio ofrecido por el comprador.

El artículo 2974 del Código de 1870, señalaba que "en caso de contravención a lo dispuesto en el artículo anterior; podrá el copropietario preferido pedir la rescisión del contrato; pero solamente dentro de seis meses contados desde la celebración de la venta" (358). La sanción que contenía dicho precepto, era necesaria, pues de otra forma hubiera sido inútil la concesión del derecho del tanto al copropietario; la cual tenía que contenerse dentro de ciertos límites, porque el interés público demandaba que no permaneciera incierta la propiedad; y éste era el motivo por el cual declaraba la norma citada que el copropie-

-
- (357) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit. Pág. 454.
- (358) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 459.

tario preferido podía pedir la rescisión del contrato en el término antes indicado.

El contenido del referido precepto fué derogado en el Código Civil de 1884; así también, por otra parte, se hizo en éste Código una adición, la cual se contuvo en el artículo 2884, misma que rezaba en los siguientes términos: "si varios copropietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario. (359).

VII.- "No pueden, según el artículo 2,975 del Código, comprar los bienes de cuya venta o administración se hayan encargado:¹

1° Los tutores y curadores;

2° los mandatarios;

3° los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso del intestado;

(359) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pag. 454.

4º los interventores nombrados por el testador ó por los herederos;

5º los representantes, interventores y administradores en caso de ausencia;

6º los empleados públicos.

Las prohibiciones contenidas en el anterior artículo 2,975 del Código se fundan en la consideración de que si las personas en él designadas pudieran comprar los bienes cuya administración se les ha confiado, se encontrarían colocadas entre el cumplimiento del deber y sus intereses, á los cuales fácilmente podrían sacrificar aquél, y abusando, como dice de Exposición de motivos, de su posición y del conocimiento que tienen de los bienes, los adquirirían á bajo precio, valiéndose de artificios para alejar á los demás postores ó fingiendo comprar para eludir la rendición de cuentas.

Por idénticas y tan poderosas razones como las expuestas, declara el artículo 2,976 del Código Civil, que los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.¹

Todas las prohibiciones a que nos hemos referido en el presente capítulo, tienen, no sólo la sanción general ---

contenida en el artículo 7º del Código Civil contra los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas, sino también -- la especial contenida en el artículo 2,977, que declara que no --- producen efecto alguno las compras hechas en contravención de tales prohibiciones, ya se hayan hecho directamente o por interpó--- sita persona.²

Es decir, que la nulidad del contrato se produce, -- sea que la persona á quien le está vedado comprar, celebre el ---- contrato directamente y en su propio nombre, sea por interpósita - persona, por la cual se entiende, según el artículo 2,978, el ---- consorte ó cualquiera otra de quien el comprador sea heredero ---- presunto; pues las relaciones estrechísimas de parentesco que ---- unen entre sí á aquellas y á éste, hacen que tenga comunidad de - intereses y que las compras que conciertan sean en realidad pa--- ra las personas que tienen incapacidad legal para celebrarlas.³

Pudiera decirse que la definición que da el ar---- tículo 2,978 del Código es limitativa, y que no deben entenderse - por interpósitas personas más que aquellas que él designa; pero - creemos que tal precepto no hace más que crear una presunción --- en virtud de la cual basta que se pruebe que el comprador se haya ligado con el encargado de hacer la compra con los vínculos de --

parentesco expresados, para que se presuma que tal contrato se celebra infringiendo la prohibición de la ley.

Pero no creemos que no se deba tener por interpósita persona á la que en realidad lo es, aunque no esté ligada con ningún vínculo de parentesco con el vendedor, si se prueba que en fraude de la ley y para éste hace la compra.

Pero no es la nulidad del contrato la única sanción que tienen las prohibiciones á que nos referimos, sino que el artículo 2,979 del Código declara, además, que si la cosa hubiere sido adquirida con dolo, el comprador es responsable de los daños y perjuicios.¹

Las ventas hechas en subasta pública, se rigen en cuanto a su forma y solemnidades, por las reglas establecidas por el Código de Procedimientos" (360); así se expresaba el artículo 2980 del referido Código Civil de 1870; su contenido fué suprimido en el Código de 1884, toda vez que éste adicionó, como anteriormente mencionamos, en el Libro III del Título Décimo Octavo, Capítulo XI, que trataba, precisamente, de las ventas --

(360) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit.. Págs.313 a 315.

judiciales, mismas a las que se refería el precepto invocado en -
cuestión.

E) DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

El contrato de compraventa se consideraba como bilateral, porque producía obligaciones recíprocas para las partes contratantes, es decir, para el vendedor y el comprador; éstas se refirieron y determinaron en las posteriores líneas, a fin de que se precisaran y conocieran en su contenido y alcance, así -- como para que superaran sus efectos jurídicos.

Los Códigos Civiles Mexicanos de 1870 y 1884, consagraron las obligaciones referentes al vendedor, en cuatro capítulos, los cuales iban del IV al VII, del señalado Título Décimo Octavo; de y con un único precepto del primer Capítulo definió el contenido de los otros tres, para determinar su extensión.

Las obligaciones del vendedor eran de tres especies, por lo que los Códigos de 1870 en su artículo 2981, y el de 1884 en el 2850, manifestaban igualmente, que el vendedor estaba "obligado:

1º A entregar al comprador la cosa vendida;

- 2º A garantizar las calidades de la cosa;
 3º A prestar la evicción" (361).

En cuanto a la primera obligación, o sea, a la que tenía el vendedor de entregar al comprador la cosa vendida, ésta se remontaba a los principios del Derecho Romano, los cuales fueron por nuestras antiguas legislaciones, según éstas, "se distinguía el acto por el cual se celebraba el contrato de compra-venta, mediante el consentimiento de los contratantes acerca de la cosa y el precio, y aquel por el cual se llevaba a ejecución lo convenido; y se decía que en el primer acto se perfeccionaba y - en el segundo se consumaba.

Este segundo acto, que consistía en la tradición - de la cosa vendida, se estimaba de trascendental importancia, -- pues como hemos dicho, según esos principios, los contratos no - se estimaban como medios transmisivos de la propiedad, que sólo se transfería por la tradición.²

(361) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 460.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 455.

Entre nosotros no tiene la misma importancia la -- tradición, porque habiendo seguido nuestro Código el sistema --- adoptado por las legislaciones modernas, en virtud del cual la -- propiedad se transmite por mero efecto del contrato e indepen- dientemente de la entrega de la cosa que es objeto de él, ya no produce los efectos jurídicos trascendentales que se le atri- - buían.

Sin embargo, el Código Civil establece varias re- glas relativas á la entrega de la cosa vendida, que solamente - tienen por objeto determinar los límites de la obligación del - vendedor de entregar la cosa vendida, y cuando la ha satisfecho debidamente.

El Código distingue entre la entrega de las cosas muebles y la de las inmuebles; y declara en el artículo 2,982 - que, si la cosa vendida es mueble, se dice entregada cuando ma- terialmente se pone en poder del comprador, ó cuando se entre- gan á éste las llaves del lugar en que está guardada.¹

El Código Civil, á ejemplo del Derecho Romano y de las legislaciones modernas que han seguido sus principios, dis- tingue la tradición en natural, que consiste en la traslación - natural de la cosa, y en simbólica, mediante un signo que la --

simbolice ó represente, como la entrega de las llaves del lugar -
ó mueble en que se encuentre guardada; pues lo mismo da que se --
entregue materialmente la cosa vendida, ó las llaves del lugar en
que está guardada, porque con éste acto se confiere al comprador
la posibilidad de disponer de ella inmediatamente.

Respecto de las cosas inmuebles declara el artícu--
lo 2,983 del Código, que se dicen entregadas luego que esté otor--
gada la escritura pública respectiva ó si no hay escritura, lue--
go que estén entregados los títulos de la finca.²

Y en cuanto á las cosas incorporales, declara tam--
bién el artículo 2,984, que se debe observar la regla estableci--
da en el precepto anterior para la traslación de derechos: ésto -
es, que se entiende hecha la entrega por el otorgamiento de la --
escritura pública, cuando ésta fuere necesaria, según la ley, ó -
por la de los títulos constitutivos de los derechos si no fuere -
esencial el cumplimiento de aquel requisito.¹

En los dos casos á que se refieren los dos precep--
tos citados, rigen los principios establecidos desde el Derecho -
Romano, adoptados por nuestra antigua legislación, según los ---
cuales, el otorgamiento de la escritura pública ó la entrega de -
los títulos, se estimaban como los signos representativos del -

abandono que el vendedor hacía al comprador de la cosa vendida y el reconocimiento de la posesión que adquiría.²

Finalmente: en cualquier caso, ésto es, cualquiera que sea la naturaleza de la cosa vendida, se considera hecha la entrega, según el artículo 2,985, si el comprador da por recibida la cosa; porque se presume que en tal caso que, desde antes - fué entregada tal cosa, pues de otra manera no habría hecho la - declaración de darse por recibido de ella, que importa nada menos que la renuncia de todo derecho para exigir el cumplimiento del contrato.³

Puede suceder que la entrega de la cosa demande la erogación de algún dinero, y previendo la ley tal contingencia, que pudiera ser origen de discusiones entre los contratantes, -- ha establecido la regla según la cual, los gastos de la entrega de la cosa vendida son de cuenta del vendedor; y los de transporte ó traslación de cargo del comprador, salvo convenio en contrario (art. 2,986, Cód. Civ.).⁴

La primera parte de la regla enunciada se funda en la consideración de que el vendedor es deudor de la cosa y está obligado á entregarla, y por lo mismo, debe satisfacer los gastos que demanda el cumplimiento de esa obligación.

En cuanto á la segunda, se funda en la consideración de que el vendedor satisface la obligación que se impuso por el contrato, cuando hace cuanto depende de su parte para que el comprador pueda disponer libremente de la cosa, y por tanto, una vez que ha cumplido con ese deber, nada tiene que ver con los gastos posteriores que demanda el aprovechamiento ó uso de esa cosa, que son á cargo exclusivo de su dueño.

En los contratos bilaterales, que producen obligaciones recíprocas, de las cuales la una es la causa de la otra, va siempre implícita, como hemos dicho antes, la condición resolutoria, para el caso en que uno de los contrayentes no cumple su obligación.¹

Pues bien, como una consecuencia necesaria de ese principio, y en virtud de que el contrato de compra-venta es bilateral, declara el artículo 2,987 del Código Civil, que el vendedor no está obligado á entregar la cosa vendida si el comprador no ha pagado el precio ó no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago.²

El precepto aludido no quiere decir que la falta de pago del precio convenido impida la traslación de la -----

propiedad de la cosa vendida al comprador, pues tal efecto jurídico se produce por el sólo acuerdo de los contratantes acerca del precio y de la cosa, sino que concede al vendedor el importantísimo derecho de retención, que es la mejor garantía que la ley puede otorgarle para asegurar el pago del valor de la cosa.

En efecto: el comprador adquiere la propiedad de la cosa vendida por efecto de la celebración del contrato é independientemente de la entrega; y por tanto, adquiere el derecho de venderla y de disponer de ella como mejor le parezca, aún burlando los derechos del vendedor; y si éste la entregara sin recibir el precio, quedaría expuesto á perderlo si no obtenía una garantía.

La ley se la ha otorgado, concediéndole con justicia, el derecho de retener la cosa vendida, pues haciendo uso de él, aunque el comprador la enajene, no puede entregarla, porque no la tiene en su poder, y no puede exigir su entrega sino pagando previamente el precio convenido.

Pero el vendedor sólo puede hacer uso del derecho de retención, que le otorga el artículo 2,987, del Código, á condición de que no le haya concedido al comprador un plazo para pagar el precio; pues al concedérselo ha confiado en su honradez,

lo ha dispensado de cumplir en el acto el deber que le imponía el contrato, y por lo mismo, no puede rehusarse á entregar la cosa.

Sin embargo, este principio sancionado al final del precepto aludido, sufre excepción, según el artículo 2,988, aún cuando el vendedor haya concedido un plazo para el pago del precio, y tampoco está obligado á entregar la cosa vendida si después de la venta se descubre que éste se haya en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor corra riesgo inminente de perder el precio, salvo si el comprador le da fianza de pagar en el plazo convenido.¹

El precepto contenido en el artículo 2,988, no es más que una aplicación del principio sancionado por el 1,477, según el cual puede exigirse el cumplimiento de la obligación a plazo, aún cuando éste no haya vendido, el deudor constituido en quiebra, al que se hallare en notoria insolvencia y al que hubiere disminuido por medio de actos propios las seguridades otorgadas al acreedor² (362).

(362) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit.. Págs. 316 a 320.

Si la venta fué hecha al fiado, podría el vendedor exigir el precio con sus intereses en caso de mora; más no podía pedir la rescisión del contrato (art. 2,989, Cód. Civ. 1870, y - 2,858, Cód. Civi. 1884) (363)-

El vendedor debía "entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato, con todos los frutos producidos desde entonces y los rendimientos, accesiones y títulos de la cosa (arts. 2,990 y 2,991, Cód. Civ.).¹

En otros términos: el vendedor está obligado á entregar la cosa vendida en el mismo estado en que se hallaba cuando se perfeccionó el contrato, con todos sus frutos naturales, - civiles é industriales, y con los aumentos y accesiones que posteriormente hubiere tenido.

La razón es perfectamente perceptible, pues si --- desde el momento en que se perfecciona la venta por el consentimiento de los contratantes acerca del precio y de la cosa, ----

(363) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 461.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 456.

pertenece ésta al comprador, y si en virtud del derecho de dominio pertenecen al propietario de una cosa todos los frutos, aumentos y accesiones que tiene; es fuera de toda duda que deben de pertenecer al comprador todos esos frutos, aumentos y accesiones de la cosa vendida.

Los términos con que está concebido el precepto -- que impone al vendedor la obligación de entregar la cosa vendida en el estado en que se encontraba al celebrarse el contrato, pudieran dar lugar á que se entendiera en el sentido de que la pérdida ó deterioro de la cosa, aún por caso fortuito son á cargo - del vendedor.

Pero tal inteligencia sería errónea y contraria á las reglas generales que, sobre la ejecución de los contratos ha establecido el mismo Código Civil en los artículos 1,545 y siguientes, en los cuales declara, que el obligado á entregar una cosa, lo está á cuidar de ella con la diligencia propia de un -- buen padre de familia, y que desde que el contrato se perfecciona, es de cuenta del acreedor el riesgo de la cosa, aún cuando - no le haya sido entregada.²

La verdad es, que el precepto á que aludimos se -- haya en armonía con los principios generales que rigen á todos -

los contratos, y que se debe entender en el sentido de que el --
vendedor está obligado á guardar y conservar la cosa vendida co-
mo un buen padre de familia, y que, si sufre algún deterioro sin
culpa de su parte, satisface su obligación entregando la cosa --
en el estado en que se encuentre.

En otros términos: está obligado á guardar y con-
servar la cosa en el estado en que se hallaba al celebrar el --
contrato, y es responsable de la pérdida ó deterioro de ella --
producido por su culpa.

Por regla general, el vendedor está obligado á en-
tregar la cosa, con el peso, número ó medida que se haya expre-
sado en el contrato, porque el precio se determinó teniendo en -
consideración esas circunstancias, y por lo mismo, no puede exi-
gir que el comprador cumpla las obligaciones que se impuso, si -
no es entregando la cosa vendida con las circunstancias estipu-
ladas.

Tal es la razón por la cual declara el artículo --
2,992 del Código Civil que, cuando la cosa se vendiere por núme-
ro, peso ó medida, con expresión de estas circunstancias, el ---
comprador puede pedir la rescisión del contrato, si en la ----

entrega hubiere falta que no pueda ó no quiera suplir el vendedor, ó exceso que no pueda separarse sin perjuicio de la cosa.¹

Sin embargo, si el comprador quiere sostener el -- contrato, puede exigir la reducción del precio en proporción de la falta; y debe aumentarlo en proporción del exceso (art.2,993, Cód. Civ.).²

Apenas si merece hacerse mención de esta regla, -- pues si el precio debe ser, según los principios fundamentales -- del contrato de compra-venta, proporcional al valor de la cosa -- vendida, por ser el equivalente de ella, es natural que, si el -- comprador quiere llevar adelante la venta, que no estaba obligado á cumplir, se reduzca ó aumente el precio para que se halle -- en la debida relación con la cosa.

Pero si la venta se hizo sólo á la vista y por --- acerbo, aún cuando sea de cosas que se suelen contar, medir ó -- pesar, se perfecciona tan luego como los contratantes se avienen acerca del precio; y el comprador no puede pedir la rescisión -- del contrato, alegando no haber encontrado en el acerbo la cantidad, peso ó medida que él calculaba; pues como dice de Exposición de Motivos, en la venta á la vista ó por conjunto hay algo de aleatorio, y el comprador que calcula mal, debe aceptar los --

resultados (art. 2,994, Cód. Civ.).¹

Sin embargo, esta regla no es aplicable, y por lo mismo, hay lugar á la rescisión, si el vendedor presentare el - acerbo como de especie homogénea y ocultare en él especies de - inferior clase y calidad de las que están á la vista; porque ni debe aprovechar el vendedor su propio dolo, ni la cosa que entrega es en realidad la misma que vendió (art. 2,995, Cód. --- Civ.).²

Idénticas reglas dominan respecto de la venta de bienes inmuebles, pues el vendedor tiene obligación de entregarlos con todo cuanto se haya expresado en el contrato, con la extensión en él marcada, si se ha celebrado señalando ésta y á - razón de tanto la medida; porque en tal caso, otorga su consentimiento el comprador en el supuesto de que exista cierto número - de medidas, y la falta de ellas es contraria á la identidad de - la cosa y destruye la base sobre que reposa el consentimiento.

Pero si la venta de uno ó más inmuebles, se hiciera por un precio alzado y sin estimar especialmente sus partes - ó medidas, no hay lugar á la rescisión aunque en la entrega hubiere falta ó exceso; pues la individualización de la cosa, - -

como materia del consentimiento, no depende de las medidas, y el error acerca de ellas no arguye falta de identidad en el objeto (art. 2,996, Cód. Civ.).¹

Pero si en la venta se han designado los linderos, el vendedor estafa obligado á entregar todo lo que dentro de --- ellos se comprenda, aunque haya exceso en las medidas expresadas en el contrato; porque en la determinación de los linderos individualiza el objeto sobre el cual recae el contrato independientemente de las medidas que contenga (art. 2,997, Cód. Civ.)²

Las acciones que para pedir la rescisión del contrato de compra-venta en los casos que acabamos de expresar, se prescriben en un año, contado desde el día de la entrega, según el artículo 2,999 del Código Civil, ya porque el error puede fácilmente descubrirse y hacerse constar en este tiempo, ya porque es inútil prolongar la duración de una acción, que, como todas las acciones resolutorias, produce incertidumbre en la propiedad.³

El efecto de la rescisión del contrato de compra-venta está regido por la regla contenida en el artículo 2,998 -- del Código, que declara, que rescindido el contrato en los casos indicados, el vendedor estará obligado á restituir el precio, si

lo hubiere recibido, y á satisfacer todos los gastos que el comprador haya hecho para cumplir su obligación; pues no es justo - que éste sufra las consecuencias del error á que aquel le indujo, quien antes debió asegurarse de la extensión del inmueble -- que intentaba vender; y como los gastos erogados por el comprador son inútiles á causa de la rescisión, le deben ser reembolsados para que no sufra una pérdida ó menoscabo en su patrimonio.¹

Si el contrato de compra-venta fuere celebrado al fiado, podrá el vendedor, dice el artículo 2,989 del Código Civil, exigir el precio con sus intereses en caso de demora; pero no podrá pedir la rescisión del contrato.²

La razón es, porque habiendo otorgado el plazo al comprador para verificar el pago, renunció al derecho que tenía de retener la cosa vendida hasta que se le pagara su precio, y es justo que sufra las consecuencias de su confianza, y que no se le permita la rescisión del contrato, tal vez con perjuicio de tercero de buena fe, que compró á quien tenía un derecho perfecto para vender.

Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor á diversas personas, se deben observar las reglas siguientes

(art. 3,000, Cód. Civ.):³

1a. Si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta primera en fecha; y si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa (art. 3,001, Cód. Civ.);⁴

2a. En todo caso el vendedor responde del precio que haya recibido indebidamente, así como de los daños y perjuicios; y puede ser acusado de estafa, por lo que fueren perjudicados ó engañados (art. 3,002, Cód. Civ.);⁵

3a. Si la cosa vendida fuere raíz, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa (art. 3,003, Cód. Civ.).⁶

Al sancionar estas reglas, se ha separado el Código Civil de los principios establecidos por el Derecho Romano y nuestra antigua legislación, que, como hemos dicho, estimaban -- que la tradición era un requisito esencial para transmitir el -- dominio" (364).

(364) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit. Págs. 321 a 327.

El artículo 2,999 del Código Civil de 1870, fué reformado en el Código de 1884 en el artículo 2,868, pero solamente en el sentido de los artículos que mencionaban dichos Códigos, a fin de hacerlo más congruente con su articulado, pero el contenido de esos artículos es el mismo.

El artículo 3,002 del Código de 1870 también fué -- reformado en el Código de 1884 en el artículo 2,871, por la sustitución de la palabra fraude en lugar de estafa, por aquel se -- entendía el delito que cometía el vendedor que vendía una misma -- cosa a dos personas distintas.

Por lo que se refiere a la segunda obligación que imponía la ley al vendedor, o sea, la de garantizar las calidades de la cosa vendida, el artículo 3,004 del Código Civil de --- 1870, al igual que el artículo 2,873 del Código de 1884, estipulaban que "el vendedor está obligado al saneamiento por los defectos ocultos de la cosa vendida, que la hagan impropia para el uso á que se le destina, o que disminuyan de tal modo éste uso, que -- á haberlos conocido el comprador no hubiera hecho la compra, ó -- habría dado menos precio por la cosa". El siguiente artículo de los antes mencionados de dichos Códigos, manifestaban de igual -- forma, que "el vendedor no es responsable de los defectos -----

manifiestos ó que están á la vista; ni tampoco de los que no lo están, si el comprador es un perito, que por razón de su oficio ó profesión debe fácilmente conocerlos" (365).

De los términos del primer artículo citado, se deducía, que para que el vendedor estuviera obligado al saneamiento por los defectos de la cosa vendida, era necesario:

1º Que tales defectos hubieran sido ocultos, ya - que si eran aparentes ó había podido conocerlos el comprador, cesaba la responsabilidad del vendedor, pues la ley presumía que en tal caso pudiéndose conocer esos defectos los ha conocido realmente y ha consentido en comprarla con ellos, y por lo tanto, no podía quejarse de que el vendedor hubiera faltado en el cumplimiento de sus obligaciones, al haberle vendido una cosa defectuosa.

Por ese motivo es que el artículo siguiente al citado, estimaba que no eran ocultos los defectos de la cosa vendida, cuando ésta era de aquellas que pertenecían al arte ó a la --

(365) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 463.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 458.

que ejercía o profesaba el comprador, porque se presumía, con ---
justicia, que tales defectos no podían estar ocultos para él, ---
que por razón de sus conocimientos periciales, había podido fá---
cilmente descubrirlos y conocerlos.

2º Era necesario, además, que los defectos de la -
cosa vendida hubiesen sido de importancia y de tal manera gra---
ves, que la hubieran hecho impropia para el uso a que se le des---
tinaba, ó que disminuyeran de tal modo este uso, que de haberlos,
conocido el comprador, no hubiera hecho la compra ó habría paga--
do menos precio.

De lo anterior se infería, que si la cosa, aún ----
cuando hubiese sido defectuosa, podía servir para el uso á que --
se le destinaba, no había lugar a la responsabilidad del vende--
dor.

Para que el vendedor estuviera obligado al sanea---
miento por los defectos ocultos de la cosa, también era necesa---
rio que éstos hubieran existido al tiempo de la celebración del -
contrato; ya que su responsabilidad nacía de la falta de cumpli--
miento de las obligaciones que se impuso de entregar la cosa ----
apta para el uso para el cual la había vendido; y malamente se --
podía decir que había faltado a ese deber vendiendo una cosa ---

que carecía de defectos que la hubieran hecho inhábil para ese uso (366).

En cuanto a éste último requisito que no estaba expresamente determinado por la ley, pero que se infería de una manera lógica y necesaria de la causa y origen de la responsabilidad del vendedor, "y de los artículos 3,020 y 3,021 del Código Civil, que estableciendo las reglas según las cuales se deben -- clasificar los vicios ó defectos de la cosa vendida por peritos nombrados por las partes de un tercero que elegirá el juez en caso de discordia, quienes han de declarar terminantemente si los vicios eran anteriores á la venta, y si por causa de ellos no -- puede destinarse la cosa á los usos para que fué comprada.¹

Fácilmente se comprende la razón en que se funda -- este requisito, pues si los defectos no existían al tiempo de la celebración del contrato de compra-venta, es claro que los adquirió después, y por lo mismo, que no puede ser responsable de ellos el vendedor.

Los términos generales con que está concebido el --

(366) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit.. Págs. 330 a 331.

artículo 3,004 del Código que establece la responsabilidad del -
vendedor por los defectos ocultos de la cosa vendida, sin hacer
distinción alguna, nos conducen á concluir y sostener, que tal -
responsabilidad existe, cualquiera que sea la naturaleza de ---
aquella, mueble ó inmueble.

Y si no tuviéramos otro apoyo para fundar esta --
conclusión, nos bastaría invocar la jurisprudencia de los tribu-
nales y la doctrina de los jurisconsultos que han sostenido el -
mismo principio.²

Cuando por los defectos ocultos de la cosa vendida
resulta impropia para el uso á que se le destina, ó disminuyen -
de tal modo este uso, que á haberlos conocido el comprador no --
hubiera hecho la compra ó hubiera pagado un precio menor, la ---
ley le otorga la facultad de exigir la rescisión del contrato, -
pagándosele los gastos que por él hubiere hecho; ó que se le re-
baje una cantidad proporcionada del precio á juicio de peritos -
(art. 3,006, Cód. Civ.).³

Es decir, que la ley otorga al comprador dos ac- -
ciones, una que tiene por objeto que se le devuelva el precio --
que pagó, mediante la restitución de la cosa vendida, y la otra
que se dirige á obtener la disminución del precio á juicio de -

peritos, conservando esa misma cosa.

Estas acciones, que deben su origen al Derecho Romano, son designadas con el nombre de acción redhibitoria, la -- primera, y de acción estimatoria ó quanto minoris, la segunda.

Como hemos indicado ya, ambas acciones tienen distintos objetos, pues la redhibitoria se dirige á obtener la rescisión del contrato de compra-venta, restituyendo las cosas al estado que tenían antes de la celebración del contrato; y la estimatoria tiene por objeto disminuir el precio, por los defectos ocultos de la cosa vendida, dejando subsistir el contrato.

Pero el ejercicio de ambas acciones puede ser simultáneo, por ser incompatibles, y por lo mismo, una vez hecha -- por el comprador la elección del derecho que va á ajercitar, no puede usar de otro sin el consentimiento del vendedor (art. --- 3,008, Cód. Civ.).¹

Dos son las razones que fundan estas prescripciones de la ley:

1a. Si la acción se dedujo en el juicio respectivamente y éste llegó hasta su término, mediante la sentencia que decidió sobre ella, se produce la excepción de la cosa juzgada --

que impide el ejercicio de la otra acción, supuesto que son incompatibles:

2a. Si la excepción se dedujo en juicio y fué -- contestada la demanda, no puede abandonarse para intentar la -- otra, por prohibirlo expresamente el artículo 21 del Código de Procedimientos para impedir la violación del cuasi-contrato que se forma por la contestación de la demanda.

Tal es el motivo por el cual sólo se permite al -- comprador que cambie su acción con el consentimiento del vendedor, que tiene facultad de renunciar en su perjuicio el derecho que adquiere por el cuasi-contrato de la contestación de la demanda de impedir el cambio de la acción intentada.

En consecuencia, creemos que el precepto que establece la prohibición á que nos referimos, se debe entender en -- el sentido de que sólo tiene lugar cuando judicialmente se ejercita una de las acciones por el comprador, y que el consentimiento del vendedor es sólo necesario cuando no se ha terminado el -- juicio, y por tanto, que mientras sus gestiones sean extrajudiciales puede cambiar su reclamación.

Todos los autores sostienen por regla general que,

la acción redhibitoria es indivisible, pero en el sentido de que los defectos ocultos que afectan solamente á una parte de la cosa vendida, produce la rescisión total del contrato; y proponen como ejemplo el caso en que tal cosa es única y está lisiada en una parte, y aquel en que se compone de varias pero inseparables, como un tronco de caballos, y el vicio ó defecto de la una impide, hace impropias á las demás para el uso común al cual estaban todas destinadas.¹

Esta teoría ha sido sancionada por los artículos 3,013 y 3,015 del Código Civil, que declaran, que cuando se venden dos ó más animales, dos ó más cosas juntamente, sea en un precio alzado, ó sea señalándolo á cada uno de ellos, el vicio de uno dá solamente lugar á la acción redhibitoria respecto de él y no respecto de los demás, á no ser que aparezca que el comprador no habría comprado el sano ó sanos sin el vicioso.²

Esta voluntad del comprador se presume, según el artículo 3,014 del Código, cuando se compra un tiro, yunta ó pareja, aunque se haya señalado un precio separado á cada uno de los animales que los componen, porque desde luego se comprende que la intención del comprador ha sido tener el tiro, yunta ó pareja y no sólo un animal, y por consiguiente, que no los ----

habría comprado si hubiera conocido los vicios ó defectos de los que adolecía uno de ellos.¹

De lo expuesto se infiere, que fuera de este caso para el cual existe la presunción legal, la acción redhibitoria no es indivisible, sino mediante la prueba que el comprador debe rendir acerca de que no habría comprado las cosas ó animales sanos sin los defectuosos.

Para determinar los efectos jurídicos de la acción redhibitoria, distingue el Código Civil si el vendedor ha obrado ó no de buena fe, porque no sería justo condenarlo en uno y en otro caso á prestaciones iguales.

Si el vendedor obró de buena fe, porque no conocía los vicios de la cosa vendida, sólo debe restituir el precio y abonar los gastos del contrato, en el caso de que el comprador los haya pagado; pero no es responsable de los daños y perjuicios, porque por su ignorancia acerca de los defectos ocultos de la cosa, no es culpable (art. 3,010, Cód. Civ.).²

Pero si se probare que el vendedor conocía los defectos ocultos de la cosa vendida, y no los manifestó al comprador, circunstancia que acredita su mala fe, puede éste exigir

la rescisión del contrato y que se le paguen los gastos que por él hubiere hecho, ó que se le rebaje una cantidad proporcionada del precio á juicio de peritos, y que se le indemnice además de los daños y perjuicios en el primer caso (art. 3,007, Cód. Civ.).³

Si la cosa vendida pereciere ó mudare de naturaleza á consecuencia de los vicios ocultos que tenía, y eran conocidos del vendedor, éste debe sufrir la pérdida, restituir el precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios (art. 3,009, Cód. Civ.).¹

Pero en las ventas judiciales nunca hay lugar á la responsabilidad de daños y perjuicios, pero sí á la rescisión del contrato ó á la disminución proporcionada del precio á juicio de peritos; porque las formalidades que preceden y acompañan á esa especie de ventas, no permiten el fraude de los dueños de las cosas vendidas ni la ignorancia de los compradores (art. 3,011, Cód. Civ.).²

Tampoco tiene lugar el saneamiento por los defectos ocultos de las cosas vendidas en subasta pública, sino cuando se ha puesto por condición expresa; por las mismas razones por las cuales no tiene lugar en las ventas judiciales (art. 3,016, -

C6d. Civ.).³

Las acciones redhibitorias y estimatorias no tienen una duración ilimitada, pues según el artículo 3,012 del Código Civil, se extinguen á los seis meses, contados desde la entrega de la cosa vendida, menos en el caso de que se trate de la enajenación de una finca gravada con una carga ó servidumbre no aparente, pues en tal caso las acciones mencionadas se prescriben en un año, según el artículo 1,625"⁴ (367).

El objetivo que perseguía la ley al haber establecido los anteriores plazos perentorios para las acciones redhibitorias y estimatorias, era el de impedir que la propiedad hubiera permanecido por mucho tiempo incierta, ya que la incertidumbre de ella, ponía á las cosas fuera de la circulación del comercio.

En cuanto al contenido del artículo 3011 del Código Civil de 1870, éste fué suprimido en el de 1884, ya que se brevió en capítulo expreso, que regulaba lo concerniente a las ventas judiciales, y por lo tanto el legislador evitó ser

(367) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit..Págs. 331 a 336.

redundante en el tema.

El señalado artículo 3,015 del Código Civil de 1870, fué reformado en su símil del Código de 1884, o sea, en el artículo 2,883, pero solamente a efecto de hacerlo congruente con su articulado, por el precepto que se cita en éste.

Para la venta de animales se establecieron en el Código, reglas especiales por los accidentes a que comúnmente se hallaban expuestos, y porque por regla general intervenían peritos en la celebración de la compra.

Por dicho motivo, el artículo 3017 del Código Civil de 1870, y el artículo 2884 del de 1884, declaraban igualmente que "cuando un animal muere dentro de los tres días siguientes á su compra, es responsable el vendedor su por juicio de peritos se prueba que la enfermedad existía antes de la venta". Los siguientes dos artículos á los mencionados de los Códigos, prevían que "si la venta se declara resuelta, debe devolverse la cosa vendida en el mismo estado en que se entregó: siendo responsable el comprador de cualquier deterioro que no proceda del vicio ó defecto ocultos". "En caso de venta de animales, ya sea que se vendan individualmente, por troncos ó yuntas ó como ganados, la acción redhibitoria por causa de tachas ó

vicios ocultos sólo dura veinte días contados desde la fecha del contrato" (368).

Como se desprende del penúltimo artículo citado, - el efecto de la acción rescisoria era restituir las cosas al estado que tenían antes de la celebración del contrato de compraventa, de la misma manera que si no se hubiese verificado; por consiguiente si se declaraba resuelto ese contrato, se debía devolver la cosa en el mismo estado en que se entregó.

El Código Civil puso término a las múltiples cuestiones á que antes daba lugar el ejercicio de la acción rescisoria, declarando que ninguna obligación se rescindía únicamente - por lesión, excepto en el caso de la compraventa, cuando la cosa había sido valuada con posterioridad a la celebración del contrato, y resultaba del dictamen de peritos que alguna de las partes había sufrido lesión, la cual existía solamente cuando la parte que adquiría dada dos tantos más, o la que enajenaba recibía dos tercios menos del justo precio ó estimación de la cosa (arts. --

(368) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 365.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 360.

1771, 1772 y 3023, Cód. Civ. 1870; arts. 1656, 1657 y 2890, Cód. Civ. 1884) (369).

El sistema adoptado por el Código era sencillo, - pues evitaba complicaciones que á pretexto de la lesión se violára la fe de los contratos, haciendo ello incierta la transmisión de la propiedad, porque limitaba la lesión al contrato de compraventa, cuando uno de los contrayentes recibía dos tantos - menos, ó pagaba dos tantos más del precio señalado por peritos.

Pero este sistema hubiera sido incompleto sin el principio que se sancionó por el artículo 3022 del Código de --- 1870, que prohibía la rescisión del contrato de compraventa a -- pretexto de lesión, siempre que la estimación de la cosa se hubiera hecho por peritos al tiempo de celebrarse el contrato; --- pues interviniendo éstos no se podía suponer engaño, y en todo - caso, si alguno de ellos faltaba a la confianza en él depositada, al obrar de mala fe, quedaba personalmente obligado a indemnizar al contratante perjudicado de los daños y perjuicios que --

(369) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Págs. 290 y 466.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Págs. 273 y 461.

había sufrido.

En otros términos, no había lugar a la rescisión del contrato de compraventa por causa de lesión, cuando al tiempo de celebrarse éste, se había fijado el precio de la cosa por peritos; porque si la cosa valía más, resultaba que éstos habían obrado de mala fe, y entonces era cuando eran responsables de -- los daños y perjuicios que sufría el contratante perjudicado.

Si el otro contratante había inducido a los peritos a faltar a su deber, su conducta era dolosa y entonces no -- procedía la rescisión sino la nulidad del contrato (370) -

Por lo que hace a la tercera obligación que la -- ley imponía al vendedor, ésta era la de prestar la evicción.

"El vendedor, dice el artículo 3,024 del Código -- Civil, está obligado á garantizar la propiedad y posesión pacífica del comprador y á prestar la evicción en los términos declarados en el capítulo 5º, tít. 3º de este libro.¹

Como se ve, este precepto es de referencia, y ----

(370) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit..Págs. 338 y 339.

tiene por objeto recordar las reglas sancionadas en otras prescripciones legales; pues el artículo 1,605 del Código declara -- que todo el que enajena está obligado á responder de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato"² (371)-

Los anteriores artículos citados se refieren al -- Código Civil de 1870, el primero de ellos es idéntico a su símil contenido en el artículo 2891 del Código de 1884. El segundo -- artículo precitado es análogo al artículo 1489 del Código de --- 1884; como complemento del principio contenido en dicho precepto, fué adicionado el artículo 1490 que rezaba así: "cuando la - cosa objeto de la evicción hubiere pertenecido sucesivamente á - diversos propietarios, cada uno de éstos está obligado con el -- inmediato adquirente, y tiene derecho de reclamar el saneamiento al que le anajenó, todo con arreglo á las disposiciones de este capítulo". Los siguientes artículos manifestaban que "los con- trayentes pueden aumentar ó disminuir convencionalmente los --- efectos de la evicción, y aún convenir en que ésta no se preste en ningún caso". "Es nulo todo pacto que exima al que enajena -

(371) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit.. Pág. 339.

de responder por la evicción, siempre que hubiere mala fe de parte de suya". "Las renunciaciones de la evicción y del saneamiento se harán en términos precisos y especificando los derechos que se renuncien, conforme á lo prevenido en el artículo 1307" (372)-

El Código Civil consideraba que había evicción - -- cuando el que adquirió alguna cosa hubiere sido privado del todo ó parte de ella por una sentencia que causara ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición (art. 1604. Cód. Civ. 1870; art. 1488, Cód. Civ. 1884) (373)-

El maestro Escriche definía por su parte que la --- evicción "es la recuperación que uno hace judicialmente de una -- cosa propia que otro poseía con justo título; ó bien el despojo - jurídico que uno sufre de una cosa que justamente había adquiri-- do; ó sea el abandono forzoso que el poseedor de una cosa tiene - que hacer de ella en todo ó en parte por virtud de una sentencia-

-
- (372) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Págs. 267 y 268.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Págs. 248 y 249.
- (373) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 267.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 248.

que á ello lo condena; evincere est aliquid vincendo auferre. -
 Llámese también evicción la sentencia que ordena el abandono y -
 anula la demanda que se pone para obtenerlo"¹ (374).

El ejercicio del derecho de evicción constaba de -
 tres partes, las cuales eran: el acto de evicción; la acción de
 evicción; y la prestación de evicción y saneamiento.

El acto de evicción competía al propietario de una
 cosa, que habiéndose pasado sin su consentimiento a poder de ---
 otro, que la había adquirido a título oneroso, pedía en juicio -
 que se le devolviera.

La acción de evicción correspondía al que poseía -
 la cosa, ó más bien dicho, era el derecho que le ley otorgaba al
 comprador a quien se le había privado en virtud de sentencia eje-
 cutoria de la cosa que había adquirido, para reclamar al que se
 la había vendido el precio de ella y la indemnización de los ---
 daños y perjuicios que se le habían causado.

(374) MATEOS ALARCON, Manuel. Lecciones de Derecho Civil. Estu-
dios sobre el Código Civil del Distrito Federal. Tomo ---
III. Tratado de Obligaciones y Contratos. Editorial ---
Imprenta, Lit. y encuadernación de Ireneo Paz. México. -
1892. Pág. 221.

La obligación de prestar la evicción correspondía al que sin ser dueño de la cosa la había enajenado recibiendo su valor; y consistía en la restitución de éste y el abono de los daños y perjuicios sufridos por el comprador.

Esta obligación es la que se designaba en el tecnicismo del Derecho con el nombre de saneamiento.

Las anteriores definiciones hacían conocer la enorme diferencia que existía entre la evicción y el saneamiento, y por lo tanto, el error en que incurrían aquellos que suponían que una y otra eran una misma cosa.

Como se expresó anteriormente, todo el que enajenaba estaba obligado a responder de la evicción, aún cuando no se hubiese expresado en el contrato; de manera que esa obligación constituía una circunstancia natural de todos los contratos traslativos de la propiedad, y no era necesario para el que vendía o enajenaba que quedara obligado mediante una estipulación expresa de parte del otro contrayente (art. 1605, Cód. Civ., 1870; art. 1489, Cód. Civ., 1884).

La ley no imponía a los contrayentes una obligación ineludible sobre esta materia, sino que era flexible, ya --

que les dejaba en absoluta libertad para aumentar ó disminuir -- convencionalmente los efectos de la evicción y aún para que convinieran en que ésta no se prestara en ningún caso; de manera -- que la ley no hacía más que suplir la voluntad presunta de los -- contrayentes, cuando no la expresaban terminantemente o cuando -- guardaban silencio, al haber declarado al efecto el Código que -- todo el que enajenaba estaba obligado a responder de la evicción.

Sin embargo, la ley imponía una limitación a la -- libertad que otorgaba a los contrayentes para convenir en que no se prestara la evicción en ningún caso, declarando nulo el pacto que eximía al que enajenaba de responder por la evicción, siempre que hubiere habido mala fe de su parte; pues equiparándose -- ésta al dolo, se autorizaba el fraude y la inmoralidad si se le hubiera dado valor legal a ese pacto (art. 1607, Cód. Civ., --- 1870; art. 1492, Cód. Civ., 1884).

En el caso de que se anulara el pacto por torpe y contrario a las buenas costumbres, sería, como decía Goyena, -- contra toda justicia el que se tolerara que el vendedor se aprovechara de su fraude; y contra toda razón se presumía que el --- comprador había querido permitirle que se le engañara impunemente.

La evicción tenía por objeto garantizar la propiedad y la posesión pacífica del contratante al que se le había -- enajenado la cosa, y por lo tanto, no sólo era responsable el -- vendedor cuando éste era despojado en virtud de sentencia ejecutoria de la propiedad, de toda o de parte de la cosa, sino también cuando se le embarazaba y perturbaba en su posesión; pues -- generalmente eran precursores esos actos de la evicción; y mal -- podía disfrutar de su propiedad cuando era objeto de continuas -- acechanzas (art. 3024, Cód. Civi. 1870; art. 2891, Cód. Civ. --- 1884).

Pero ya que se tratara de la propiedad, ya de la -- posesión, el que enajenaba la cosa no estaba obligado a prestar la evicción, sino cuando ésta se fundaba en un derecho anterior a la enajenación, pues si en el momento de la celebración del -- contrato no existía ninguna causa de evicción, el vendedor había satisfecho su obligación de transmitir la propiedad al comprador; y no podía ser responsable de lo que aconteciera después, sino -- en el caso de que aquella proviniera de mala fe de parte suya.

La garantía de la evicción imponía al que enajenaba las tres siguientes obligaciones:

1a. Abstenerse de todo acto que tendiera a turbar al adquirente en su posesión;

2a. proteger a éste contra las tentativas de evicción, tomando a su cargo su defensa;

3a. indemnizarle de la pérdida y de los perjuicios que sufría cuando su defensa había sido estéril y se consumaba la evicción.

Al respecto Baudry Lacantinerie a la primera obligación decía: que el vendedor que turbaba al comprador en la posesión de la cosa cuya propiedad le había transmitido, tenía una pretensión tan injustificable como la del magistrado que sostuviera tener un derecho para cometer los delitos que estaba obligado a reprimir, pues precisamente a causa de esa misión estaba más obligado que ninguna otra persona a abstenerse a delinquir.

La segunda obligación existía siempre que la tentativa de la evicción se fundara, como hemos dicho, en una causa o en un derecho anterior a la enajenación, y que además recibiera aviso oportuno del comprador para que pudiera emplear los medios de defensa con que contare.

Por dicho motivo, declaraba el artículo 1610 del --

Código de 1870, y simultáneamente el artículo 1495 del Código de 1884, que el adquirente debía denunciar el pleito de evicción al que enajenaba antes del alegato de su derecho escrito o verbal - que cerraba la instancia, si la cuestión hubiere sido simplemente de derecho, o antes de recibirse el negocio a prueba en los casos en que ésta hubiere sido necesaria.

La justicia de esta exigencia de la ley, era perfectamente perceptible, pues si el adquirente no denunciaba el pleito de evicción en la debida oportunidad, la notificación --- hubiera sido del todo inútil porque el que había enajenado no podía producir las pruebas ni emplear los medios de defensa que -- tenía a su alcance.

El Código Civil no lo declaraba expresamente, pero de los términos del precepto a que nos referimos anteriormente - se infería, que si el adquirente no denunciaba en su oportunidad al que enajenaba el pleito de evicción, caducaba su derecho y no podía pretender de éste el saneamiento.

La tercera obligación de las enumeradas, estaba -- íntimamente ligada con la segunda, de manera que se podía decir que era la consecuencia lógica y necesaria de ella; ya que el -- que había enajenado la cosa objeto de la evicción reportaba una

obligación de hacer, que, se resolvía en la indemnización de --- los daños y perjuicios, porque era imposible obligar a aquél a que prestara al hecho que exigía un acto enteramente personal -- de su parte.

Las dos primeras de las obligaciones antes descritas eran indivisibles, porque tenían por objeto actos y absten-- ciones que no eran susceptibles de división física o moral; pero la última sí era divisible, porque se podía transformar, en úl-- timo resultado, en una obligación pecuniaria; la indemnización - de los daños y perjuicios.

No era inútil la observación acerca de la natura-- leza de las obligaciones mencionadas, porque permitía determinar fácilmente sus efectos jurídicos cuando se ejercitaba la acción por la evicción contra los herederos.

Cuando se exigía de ellos que salieran a la defen-- sa del adquirente en el juicio de evicción, cada uno podía ser - obligado al cumplimiento de ese deber, como si fuera la única -- persona que lo reportaba; pero cuando la defensa era estéril y se perdía el juicio, como el adquirente sólo podía hacer efectiva una obligación pecuniaria, cada uno de los herederos estaba - solamente obligado por la parte que le correspondía y hasta ----

donde alcanzaba su porción hereditaria (375).

El Jurista Mateos Alarcón, por su parte manifestó que: "los contrayentes tienen facultad por ley para aumentar ó disminuir por contrato los efectos de la evicción, y aún convenir en que ésta no se preste en ningún caso, ó lo que es lo mismo, pueden renunciarla; pues bien, para que la renuncia de evicción y del saneamiento sea válida, se debe hacer en términos -- precisos y especificando los derechos que se renuncian, como -- previene la ley: ésto es, expresando los preceptos de ésta, que se renuncian á fin de evitar que se haga extensiva á otros casos no previstos (art. 1,608, Cód. Civ.).¹

Sin embargo: la equidad no permite que en el caso á que nos referimos conserve el que enajenó el precio que -- recibió por la cosa, si llega á verificarse la evicción, y por lo mismo, declara el artículo 1,609 del Código Civil, que cuando el que adquiere ha renunciado al derecho de saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea éste, debe el que enajena entregar únicamente el precio íntegro que recibió por la cosa, -

(375) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo III. Ob. Cit.. Págs. 221 a 225.

ó á elección del que adquirió, el precio que esa cosa tenía al tiempo de la adquisición, ó el que tenga al tiempo en que se verifique la evicción, según que aquél hubiere obrado de buena ó de mala fe; pero aún de esta obligación queda libre, si el que adquirió, lo hizo con conocimiento de los riesgos de evicción y sometiéndose á sus consecuencias.²

Es decir, que la simple renuncia de la evicción y del saneamiento no produce otro efecto que libertar al que enajenó de la obligación de pagar los daños y perjuicios que resulten de aquella; pero no de la de restituir el precio que recibió por la cosa, que no puede ya retener, porque carece de causa ó de título para ello.

Al establecer éste principio la ley no ha hecho más que interpretar la voluntad de los contrayentes, pues como el precio permanecería sin una justa causa en el poder del que enajenó, no se puede suponer que hayan querido autorizar éste absurdo e ilegal resultado.

Pero esta justa interpretación cesa, y la ley cede ante la voluntad de los contrayentes, cuando consta de una manera expresa y terminante, cuando él que adquirió lo hizo con conocimiento de los riesgos de evicción y sometiéndose á sus

consecuencias en tal caso es aleatoria la enajenación, el precio no presenta el valor de la cosa sino el de una esperanza; y el - que adquiere no compra en realidad la cosa sino ésta esperanza,- por cuyo motivo no puede decirse que ha pagado el precio sin una causa justa.

Pero este efecto no se produce por el simple conocimiento del peligro más ó menos próximo de la evicción, sino -- que necesita estar acompañado de la renuncia expresa de ella y - en los términos que exige la ley.

Vamos ahora á determinar la extensión del deber -- que el que enajenó tiene que sanear en el caso de evicción, ya - sea total, ya parcial, ya, por último, en el caso de que la cosa reporte algún gravamen.

El fallo judicial que determine el saneamiento, -- debe imponer la obligación de indemnizar en los términos siguientes:

Si el que enajenó hubiere procedido de buena fe, - estará obligado á entregar al que sufrió la evicción (art. ---- 1,612, Cód. Civ.):¹

1º El precio íntegro que recibió por la cosa;

2º los gastos causados en el contrato, si fueren satisfechos por el adquirente;

3º los causados en el pleito de evicción y en el del saneamiento;

4º el valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vencedor satisfaga su importe.

La restitución del precio íntegro se funda en la consideración de que lo recibió el vendedor por la translación de la propiedad de una cosa, la que resultó nula por la evicción, y por consiguiente no tiene éste título alguno en virtud del cual deba retenerlo.

Las demás prestaciones á que está obligado el que enajenó son solamente una justa aplicación de los principios -- que hemos establecido en el artículo precedente, respecto de la indemnización de los daños y perjuicios, pues consisten en el resarcimiento del menoscabo sufrido en sus intereses por el adquirente.

Pues como no quedaría suficientemente indemnizado

con él si hubiere sido condenado á restituir los frutos de la -- cosa porque quedaría así privado de una ganancia lícita, lo que constituye un verdadero perjuicio, puede exigir del que enajenó la indemnización de ellos ó el interés legal del precio que hubiere dado (art. 1,615, Cód. Civ.).¹

El legislador ha querido otorgar en este caso al adquirente dos medios entre los cuales puede optar, o la indemnización de los frutos que tuvo que restituir, demostrando ampliamente su importe, ó el interés al seis por ciento anual del precio, sin necesidad de prueba alguna sobre su importe, á fin de -- evitar cuestiones dispendiosas.

Sí, por el contrario, el que adquirió no es condenado á la restitución de los frutos, su importe queda compensado con el de los intereses que al tipo legal, podía producir el precio, y por consiguiente, no tiene derecho para exigir la indemnización de ellos (art. 1,616, Cód. Civ.).²

Quando el que enajenó manifiesta, al ser emplazado en el juicio de evicción, que no tiene medios de defensa y -- consigna el precio por no quererlo recibir el adquirente, queda libre de cualquier responsabilidad posterior á la fecha de la -- consignación, supuesto que carece ya de los intereses del precio.

y él que adquirió la cosa se constituye en litigante temerario, - (art. 1,617, Cód. Civ.).¹

Por la misma razón, si al denunciarse el pleito, ó durante el, reconoce el que enajenó el derecho del que reclama, - y se obliga á pagar conforme á las reglas que señala la ley, sólo es responsable de los gastos que se causen hasta que haga el reconocimiento y sea cual fuere el resultado del juicio (art. -- 1,624, Cód. Civ.).²

Si la cosa, objeto de la evicción, ha sufrido deterioros, son de cuenta del que los causó; pero si el que adquirió esa cosa hubiere obtenido de ellos algún provecho, se debe deducir el importe de él del de la indemnización, pues el saneamiento tiene por objeto poner a los contratantes en la misma situación en que se encontraban al celebrar el contrato, de manera que ninguno lucre ó se enriquezca con perjuicio del otro (art. - 1,618, Cód. Civ.).³

En la misma consideración se funda el derecho que la ley otorga al que enajenó, para que se le pasen en cuenta de lo que deba pagar por la evicción, las mejoras que hubiere hecho antes de la enajenación, siempre que fueran abonadas por el vendedor (art. 1,620, Cód. Civ.).⁴

Si el que enajenó procedió de mala fe, tiene las mismas obligaciones que el que enajena de buena fe, con las agravaciones siguientes:

1a. Debe devolver a elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, ó el que tenga al tiempo en que sufra la evicción: es decir, que le otorga derecho para exigir el mayor precio que en cualquiera de los dos tiempos indicados tenga la cosa, sin que por ésto haya injusticia, pues el aumento de valor que haya adquirido lo debe el que enajenó de mala fe, con reparación del perjuicio causado por la evicción de que es responsable.

2a. Debe satisfacer el adquirente el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa.

3a. Por último, debe pagar los daños y perjuicios (art. 1613, Cód. Civ.).¹

Ya se comprende que estas agravaciones llevan por objeto infligir una pena al individuo que, teniendo pleno conocimiento de que carecía de derecho para disponer de una cosa, sin embargo, la enajena y expone al adquirente a sufrir graves

quebrantos, y se hace dolosamente de una cantidad de dinero.

Las reglas que hemos establecido tienen también -- una exacta aplicación cuando el adquirente es privado por la -- evicción sólo de una parte de la cosa adquirida; á no ser que -- prefiera la rescisión del contrato; y lo mismo se observa, cuando en un sólo contrato se enajenan dos ó más cosas sin fijar el precio de cada una de ellas, y una sólo es el objeto de la evicción (arts. 1,621 y 1,622, Cód. Civ.).²

Aunque en ambos casos de evicción parcial dominan las mismas reglas que en la total, sin embargo, hay una notable diferencia entre una y otra, que consiste en la facultad otorgada al adquirente de obtener, si así lo desea, la rescisión del -- contrato, la cual le ha sido conferida en consideración á que -- puede tener tal importancia la parte que ha sido objeto de la -- evicción, que sin ella no hubiera celebrado aquel contrato.

Además, por la evicción, en realidad no cumple el que enajenó con la obligación que contrajo, y malamente puede -- exigir el cumplimiento de la que se impuso el que adquirió, sin pretender una injusticia que la ley no puede autorizar; pues -- sus obligaciones son recíprocas; y la justicia y la equidad de -- mandan que vaya implícita en los contratos bilaterales la ----

condición resolutoria, y la facultad para el perjudicado de exigir el cumplimiento del contrato, ó su resolución y el resarcimiento de los daños y perjuicios (arts. 1,465, 1,466 y 1,537 --- Cód. Civ.)"¹ (376)-

La rescisión aludida anteriormente no se producía ipso jure, o sea, por la simple voluntad del contratante, ya --- que era indispensable que acudiera ante los Tribunales promoviendo el juicio respectivo, con el objeto de que por sentencia ejecutoria se decidiera acerca de su pretensión.

En los casos antes señalados si el adquirente de la cosa elegía la rescisión del contrato, estaba obligado a devolverla libre de gravámenes, pues siendo el efecto de la rescisión restituir las cosas al estado en que se encontraban antes de celebrarse el contrato, debía restituir la cosa libre, tal -- como la había recibido.

La ley asimilaba a la evicción parcial de la cosa enajenada, el caso en que ésta reportara gravámenes no manifestados por el que transmitió la propiedad, y determinaba, que si

(376) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo III.Ob. Cit..Págs.226 a 231.

la finca que se había enajenado se hallaba gravada, y no se hacía mención de ello en la escritura respectiva, con alguna carga o servidumbre voluntaria no aparente, podía pedir el que adquirió la indemnización correspondiente al gravamen o la rescisión del contrato (art. 1625, Cód. Civ. 1870; art. 1511, Cód. Civ. -- 1884).

La Exposición de motivos del Código Civil de 1870, se refería a la regla antes expuesta, en el sentido de que aún -- cuando sus autores decidieron conservar en el contrato de compra-venta sólo la acción redhibitoria por un plazo de seis meses, -- desechando la quanti minoris, que duraba un año, resolviéndose -- a conservar ésta para el caso antes referido, porque los gravá- -- menes aludidos eran muy difíciles de ocultar, y porque era obli- -- gatorio el registro de hipotecas, pero no el de servidumbres y -- demás gravámenes reales, que podían importar una disminución del valor de la cosa.

Dicha regla, que se fundaba en principios enteramente justos, concedía al adquirente dos medios para reparar el mal que le causaba el gravamen oculto, o pedir la indemnización correspondiente a aquel, ejercitando la acción conocida con el -- tecnicismo del derecho con el nombre de estimatoria ó quanti --

minoris, o pretender la rescisión del contrato con la llamada -- acción redhibitoria; pues tal podía ser la naturaleza del gravamen que si hubiera tenido conocimiento de él no habría celebrado el contrato, o habría solicitado la disminución del precio de la finca, por parecerle exagerado el que recibió el vendedor.

Pero las acciones rescisoria y de indemnización a que nos hemos referido, no podían ejercitarse en cualquier tiempo; porque no podía tenerse incierta la subsistencia de los contratos indefinidamente y con perjuicio del que había enajenado -- y de la sociedad interesada en la validez de ellos; por esa razón se señalaba un límite justo, declarando que prescribían tales acciones en un año, contado, en cuanto a la primera, desde -- el día en que se perfeccionaba el contrato, y para la segunda, -- desde el día en que el adquirente tenía noticia de la carga o -- servidumbre (art. 1626, Cód. Civ. 1870; art. 1512, Cód. Civ. --- 1884).

La llamada acción estimatoria o quanti minoris, -- era la que competía al comprador de una cosa inmueble ó mueble -- para reclamar del vendedor, dentro de un año, la parte del precio que valía menos la cosa por razón de alguna carga, vicio, -- tacha o defecto que éste había ocultado, así como de los daños --

y perjuicios que se le hubieren causado.

La acción redhibitoria era la que competía al comprador de una cosa mueble o raíz para exigir la rescisión del -- contrato por los defectos o gravámenes ocultos de ella, de manera que por ella obtenía la restitución del precio, devolviendo -- las cosas.

Los redactores del Código Civil de 1870 manifestaron en su Exposición de Motivos, que no obstante que se decidieron a conservar solamente la acción redhibitoria ampliando -- la quanti minoris, sin embargo conservaron ésta pero sólo para -- el caso especial del citado artículo 1625; porque los gravámenes a que se refería eran muy fáciles de ocultar.

No respondía de la evicción el que enajenaba en -- los casos siguientes, que señalaba "el art. 1,627 del Código:¹

1º Si así se hubiere convenido por los contrayentes, siempre que la renuncia llene los requisitos que la ley -- exige:

2º Cuando el que adquiere renuncia con los requisitos del derecho de saneamiento:

3º Cuando el que adquiere oculta dolosamente al que enajena el derecho de que entabla la evicción; porque á -- nadie puede aprovechar su propio dolo:

4º Cuando la evicción procede de una causa posterior al acto de traslación no imputable al que enajena, ó de --- hecho del que adquiere, ya sea anterior ya posterior al mismo -- acto:

5º Cuando el adquirente no denuncia el pleito de evicción al que enajenó antes del alegato de su derecho; ó antes de recibirse el negocio á prueba en los casos en que ésta fuere necesaria:

6º Cuando el adquirente y el que reclama transi-- gen ó comprometen el negocio en árbitros sin conocimiento del -- que enajenó:

7º Cuando la evicción tiene lugar por culpa del -- adquirente.

En este último caso están comprometidos otros muchos que los autores admiten y ha sancionado la jurisprudencia, los cuales enumeran Viso, Gutiérrez, Fernández, Escriche y ----

otros" (377).

Cabe señalar que la ley no obligaba precisamente - al que enajenaba a salir al juicio de evicción, si así no lo --- quería, en defensa del adquirente, ya que éste cumplía sólo con darle aviso oportuno de la demanda, pues, si aún una vez hecha - saber ésta al que enajenó se rehusaba acudir al juicio, se de--- bería de continuar con éste con el poseedor de la cosa y con el que la adquirió; pues para el efecto del saneamiento bastaba la denuncia del juicio, hecha judicialmente.

La obligación del vendedor a prestar la evicción - y el saneamiento que le imponía la ley, así como la de responder por los defectos ocultos de la cosa vendida, constituía una --- circunstancia natural del contrato, pero no esencial; y por con- siguiente, tenía absoluta libertad para concertar con el compra- dor que no quedara obligado a la evicción y a sus consecuencias jurídicas, o que su obligación quedara restringida dentro de --- ciertos límites.

En otros términos, la evicción no constituía una -

(377) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo III. Ob. Cit.. Pág. 233.

circunstancia esencial del contrato de compraventa, y quedaba al arbitrio de los contratantes convenir en que no se prestara, ó a aumentarla ó disminuirla en cuanto a sus efectos jurídicos.

En consecuencia, cuando la ley imponía al vendedor la obligación de prestar la evicción, no hacía más que suplir la voluntad presunta de los contrayentes, cuando no la expresaban de una manera terminante o cuando guardaban silencio.

F) DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

El capítulo VIII del título Décimo Octavo del Código Civil referido, prevé las obligaciones del comprador, las cuales surgieron del contrato mismo de compraventa, por ser bilateral, obligaciones que tenía que satisfacer cumplidamente.

Las obligaciones aludidas eran "las siguientes:

1a. Pagar el precio convenido:

2a. Pagar los gastos de la venta en la parte que le corresponda:

3a. Reembolsar al vendedor los gastos que hubiere erogado en la conservación de la cosa vendida desde la celebración del contrato:

4a. Recibir la cosa vendida en el tiempo y lugar estipulados.

El comprador, dice el artículo 3,025 del Código Civil, debe cumplir todo aquello á que se haya obligado, y ----

especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.¹

Así, pues, el principal deber del comprador es pagar el precio de la cosa vendida, como es el del vendedor entregar ésta; porque uno y otro constituyen los objetos sobre los cuales versa el contrato de compra-venta, de tal manera que sin ellos no puede existir.

En efecto: en tanto consiente el vendedor en desprenderse de la cosa vendida y transferir su propiedad al comprador, en cuanto á que éste entrega como equivalente de ella el precio convenido.

Si, pues, el precio es esencial para la existencia del contrato de compra-venta, es lógico que su pago constituya la principal obligación del comprador.

El pago del precio se debe hacer en el tiempo y lugar convenidos por los contratantes; pero si nada han estipulado sobre el particular, si han sido omisos sobre este punto tan importante, entonces viene en su auxilio la ley, que declara que en tal caso se haga el pago en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa (art. 3,026, Cód. Civ.).¹

Siendo el precio el equivalente de la cosa vendida, es natural suponer, cuando los contrayentes guardan silencio, -- que su intención ha sido celebrar la venta de contado, como se dice en lo términos vulgares del comercio, ésto es, á condición de que se pague el precio en el acto de la entrega de la cosa, y por consiguiente, en el mismo lugar en que se verifica tal acto.

La obligaciones de ambos contrayentes son, como -- hemos dicho antes, correlativas, toda vez que la una es la causa de la otra: y éste es el motivo por el cual, cuando aquéllos -- guardan silencio acerca del tiempo y lugar en que debe pagarse -- el precio, determina la ley que se haga el pago en el tiempo y -- lugar en que se entregue la cosa: ésto es, que la entrega de la cosa y el pago del precio se hagan en el mismo acto.

En consecuencia de lo expuesto, que uno y otro --- contratantes, el comprador y el vendedor, puedan indistintamente instar por el cumplimiento del contrato exigiendo la entrega del precio ó de la cosa, y ofreciendo á su vez la prestación á que -- se obligó.

Cómo pudieran surgir dudas, por la poca claridad -- ó precisión de los contrayentes, acerca de quién está obligado -- á hacer primero la prestación que prometió, declara el artículo

3,027 del Código, á fin de evitar que esa disputa dé motivo para la rescisión del contrato por falta de cumplimiento de él, que - ambos contratantes depositen la cosa y el precio en manos de un tercero.¹

Pero la obligación del comprador de pagar el precio en el tiempo, lugar y forma convenidos, sancionada con la -- pena general que garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones, la rescisión del contrato y la indemnización de los daños y perjuicios, sufre excepción cuando siendo la venta á plazo ó con espera del precio puede el comprador perturbado en su posesión y derecho, ó tuviése justo temor de serlo; pues en tal caso puede suspender el pago y aún no lo ha hecho, mientras el vendedor no le asegure la posesión ó no le dé fianza, salvo convenio en contrario (art. 3,031, Cód. Civ.).²

Es decir, que en el caso indicado goza el comprador del derecho de retención, que le sirve de garantía para estrechar al vendedor á que cumpla las obligaciones que son inherentes á la evicción, y de evitar el peligro de quedarse sin la cosa y de perder el precio, lo cual sería injusto.

La retención concedida en éste caso al comprador, es justa, porque falta, como dice la Exposición de motivos, la -

condición bajo la cual se comprometió aquél á entregar el pre--
cio; la propiedad y la posesión plena y pacífica de la cosa ven--
dida.

Sin embargo, el comprador sólo puede hacer uso del
derecho de retención, en tanto que sea perturbado en su posesión
y derecho, ó tuviere justo temor de serlo, pues no bastaría un --
temor pueril ó nacido de preocupaciones destituidas de toda ra--
zón.

La ley no dice, pero supone necesariamente, que, -
para que el comprador goce del derecho de retención, es preciso -
que la perturbación ó la amenaaa provenga del ejercicio de los --
derechos de un tercero, anteriores á la celebración de la com---
pra-venta, supuesto que, según los principios que hemos estable--
cido, el vendedor sólo está obligado á prestar la evicción cuan--
do la causa de ella es anterior al acto traslativo de la propie--
dad.

En consecuencia, el comprador no goza del derecho
de retención cuando la perturbación proviene de causas posterio--
res á la celebración del contrato, ó de hechos propios" (378).

(378) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit.. Págs. 340 a --
343.

La intención de la ley al autorizar dicho derecho de retención del precio, no era otra que conciliar la obligación del comprador de pagar éste, mediante la seguridad de vida, con el derecho que tenía el vendedor para obtener el pago; era evidente que cuando se llegaba a éste resultado debía cesar el ejercicio de aquél derecho.

Y como tal resultado se obtenía mediante la garantía de la posesión de la cosa vendida al comprador ó el otorgamiento de una fianza que aseguraba la restitución del precio para el caso de evicción; era claro que debía cesar el derecho de retención y que el vendedor debía verificar el pago.

La ley nada decía acerca del caso en que la perturbación recayera solamente sobre una parte de la cosa vendida; pero los autores sostenían que el comprador podía retener una parte del precio, y que los tribunales debían arbitrar el importe de la fianza que debía otorgar el comprador para que recibiera íntegro aquél, habiéndose tenido en consideración las reglas establecidas para el caso de una evicción parcial.

"El comprador debe intereses por el tiempo que media entre la entrega de la cosa y el pago del precio en los tres casos siguientes (art. 3,028, Cód. Civ.):²

1° Si así se hubiere convenido:

2° Si la cosa vendida y entregada produce fruto -

ó renta:

3° Si se hubiere constituido en mora por no verificar el pago al vencimiento del plazo estipulado y si no se - - hubiere señalado éste desde el día en que fuere interpelado, según lo determinan los artículos 1,539 y 1,548 del Código Civil.³

En el primer caso, es indiscutible la obligación - del comprador de pagar intereses, supuesto que, usando de la - - plena libertad que todo contratante tiene para contraer obligaciones que no pugnen con la moral y con el derecho, se impuso -- aquélla, la cual no puede eludir; porque según los principios generales del derecho deben ser puntualmente cumplidos los contratos legalmente celebrados.

En el segundo caso, nuestro Código, como todas las legislaciones modernas, siguió los principios sancionados por el Derecho Romano, que imponían al comprador de cosa fructífera la obligación de pagar intereses por el precio de ella, teniendo -- en cuenta que éstos representan los frutos naturales, industriales o civiles de la cosa, y que sería inícuo que el comprador se

aprovechara de unos y otros al mismo tiempo.⁴

Laurent critica la distinción que hace el Código Francés, y con él el nuestro y las legislaciones modernas, entre las cosas frugíferas y las que no lo son, y por consiguiente, -- que en virtud de ella quede exonerado el comprador de la obligación de pagar intereses por el precio en este último caso; pues sí es justo que reporte ese deber cuando percibe frutos, porque no es presumible que el vendedor se los haya abandonado sin equivalente alguno, también lo es aún cuando la cosa no sea fructífera, que el comprador que tiene el goce de ella con todas las ventajas que le son inherentes, pague los intereses.¹

Como el precepto que motiva estas observaciones no hace distinción alguna, creemos que el comprador reporta la obligación de pagar intereses por el precio debido, en todo caso, ya se trate de la venta de bienes muebles, ya de inmuebles.

Reporta ésta obligación el comprador por el sólo hecho de que la cosa vendida sea frugífera é independientemente de que los produzca ó no, por cualquiera causa que sea, pues el precepto aludido sólo se fija en la facultad de percibir los -- frutos; y por tal motivo declara que aquél debe intereses del -- precio, si la cosa vendida produce fruto ó renta, pero no dice, --

si la cosa vendida ha producido fruto ó renta.

Además, el comprador no puede pretender sin una -- notoria injusticia que sean á cargo del vendedor las consecuencias de su negligencia y de sus propios actos, ó de un caso fortuito; y supuesto que es el propietario de la cosa, para él deben de ser las ventajas ó perjuicios que sufra.²

Sin embargo el principio á que nos referimos sufre excepción, según el artículo 3,029 del Código, en las ventas a -- plazo sin estipular intereses, pues en tal caso no los debe el -- comprador por razón de aquél, aunque entre tanto perciba los frutos de la cosa, por la razón que el mismo precepto dá; porque el plazo hizo parte del mismo contrato, y debe presumirse que en -- ésta consideración se aumentó el precio de la venta.¹

Al establecer ésta excepción, no ha hecho el Código Civil otra cosa que seguir los principios que profesaban los antiguos jurisconsultos, entre otros, Covarrubias y Pothier, -- quienes sostenían que el goce otorgado al comprador formaba parte de la cosa vendida y que el precio convenido se aumentó teniendo en consideración esas circunstancias.²

Pero hay que advertir que ésta excepción creada --

por el artículo 3,029 del Código Civil no es absoluta, de manera que siempre y en todo caso debe aplicarse, sino que solamente -- produce una presunción juris a cargo del vendedor, que le obliga á probar que el plazo no hizo parte del mismo contrato y que en esa consideración se aumentó el precio de la venta (379).

La anterior opinión encontró firme apoyo en la Jurisprudencia de los Tribunales del Distrito Federal en la sentencia de la Tercera Sala del Tribunal Superior de fecha 20 de Noviembre de 1893 y la Casación del 29 de Septiembre de 1894.

Si la concesión del plazo fué hecha posterior al -- contrato, el comprador estaba obligado a prestar los intereses, salvo convenio en contrario (art. 3,030, Cód. Civ. 1870; art. -- 2,897, Cód. Civ. 1884); porque debía presumirse que la venta se había hecho por el justo precio y que el vendedor solamente ha-- bía querido renunciar al derecho que tenía de ejecutar al compra-- dor, no a los intereses que se le debían por la naturaleza misma del contrato.

La falta de cumplimiento de toda obligación por --

(379) MATEOS ALARCON, Manuel, Tomo V. Ob. Cit..Págs.344 a 346.

parte de uno de los contratantes, producía el derecho para el -- otro interesado, según lo que establecía la regla general contenida en el artículo 1537 del Código Civil de 1870, al igual que el artículo 1421 del Código de 1884, que decía que si el obligado en un contrato hubiera dejado de cumplir su obligación, podía el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo -- convenido ó la rescisión del contrato y en uno y otro caso el -- pago de los daños y perjuicios.

Sin embargo, respecto de la compraventa declaraba el artículo 3032 del Código de 1870 que el vendedor de la cosa, ya hubiese sido mueble, ya raíz, no podía rescindir el contrato después de la entrega por falta del pago del precio.

Dicha norma no se contempló en el Código de 1870, - al haberse suprimido según el autor de las notas comparativas, - por no encontrarse equitativo su precepto, pues no creyó que en el caso al que se refería hubiera habido razón suficiente para - modificar la regla general que establecía el artículo 1349 del - Código de 1884 (380).

(380) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Págs. 467 y 257.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Págs. 462 y 238.

La Exposición de motivos del Código de 1870 explicaba ese precepto, diciendo que debería entenderse para el caso en que no hubiera habido declaración judicial para la insubsistencia del contrato; ya que la acción inmediata del vendedor, -- cuando no se pagaba el precio, debía ser para exigir ó asegurar el cobro de éste, y al no conseguir uno u otro, podía pedir la rescisión.

La mente de los codificadores fué la de hacer subsistir el contrato, que había producido todos sus efectos jurídicos en cuanto a la trasiación de la propiedad, con el objeto de evitar que el peligro de la rescisión no se convirtiera en una amenaza para otros adquirentes, que los apartara de comprar circunstancia que ponía a la cosa vendida fuera del comercio.

La regla absoluta consignada en el precepto antes aludido, tenía cierta lógica con el sistema adoptado por el Código de 1870, respecto de la compraventa; pues si por el mútuo consentimiento de los contrayentes acerca del precio y de la cosa -- se transmitía la propiedad de ella al comprador; y si el vendedor había hecho la entrega de ésta, sin haber recibido el precio, podía hacer uso del derecho de retención respecto de la cosa, -- hasta obtener el pago del precio, en consecuencia, era natural --

que sufriera el vendedor las consecuencias de su extremada confianza ó de su negligencia, y no podía pretender la rescisión -- del contrato, tal vez con perjuicio de un tercer adquirente que, de buena fe, había comprado la cosa á quien tenía un derecho --- perfecto para venderla.

"Aunque en la venta de bienes inmuebles se hubiere estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido, tendrá lugar la resolución del contrato, de pleno derecho, -- el comprador puede pagar aún después de expirar el término, interin no haya sido constituido en mora á virtud de un requerimiento, pero si éste se ha hecho, el juez no puede concederle nuevo - término". De esa forma se expresaba el artículo 3033 del Código Civil de 1870, al igual que el artículo 2899 de 1884 (381).

En opinión del jurista Mateos Alarcón. la Exposición de Motivos daba poca luz sobre el origen e inteligencia de los preceptos de que se solía ocupar, ya que hacía "una explicación poco satisfactoria de la regla que precede, diciendo que --

(381) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Págs. 467 y 468.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 462.

el propósito de los codificadores de adaptar reglas que además - de ser conformes con la equidad, tiendan a favorecer la subsistencia de los contratos y á asegurar la certeza de la propiedad raíz, base de la hipoteca, negaron la acción rescisoria, aún habiendo convenio expreso mientras no se compruebe por medio de - un requerimiento la mora del comprador.

No creemos que ésta sea una explicación científica que satisfaga á la necesidad de conocer los fundamentos y los -- alcances de la regla mencionada, y por lo mismo, vamos á tratar de obtenerla.

En la venta, como en todos los contratos bilaterales, va implícita la condición resolutoria tácita, según el artículo 1,546 del Código Civil, para el caso en que uno de los -- contrayentes dejare de cumplir la obligación que contrajo; pero éstos pueden aumentar el rigor de la ley y estipular, el lugar - de aquélla, la condición resolutoria expresa, que es la que se -- conocía en nuestra antigua legislación con el nombre de pacto de la ley comisoria.¹

Este se define por Escriche, diciendo que es el -- pacto que se hace entre el comprador y el vendedor, estipulando que si no se paga la cosa hasta cierto día señalado, se deshaga

la venta.

Pues bien, la regla á que nos referimos tiene por objeto determinar cuáles son los efectos jurídicos del pacto de la ley comisoria, declarando que aunque se haya estipulado que -- la rescisión tendrá lugar de pleno derecho, el comprador puede -- pagar después de vencido el plazo, mientras no se le constituya en mora en virtud de un requerimiento.

Es decir, que a diferencia de la condición resolutoria tácita, que no produce efecto alguno, sino mediante una -- decisión judicial que declara rescindido el contrato, la expresa no requiere la intervención de los tribunales, porque produce -- efecto de pleno derecho; pero el comprador puede pagar aún después del vencimiento del plazo mientras no sea constituido en -- mora por el requerimiento del vendedor, que le indica por él su propósito de invocar el beneficio de la condición resolutoria.

El fundamento de ésta gracia otorgada al comprador, se toma de la consideración de que el silencio del vendedor hace presumir su indulgencia y su poca ó ninguna voluntad de hacer -- valer el derecho que le otorga la condición resolutoria expresa, que sólo puede destruirse por el hecho del requerimiento.

En consecuencia, desde el momento en que el vendedor hace conocer su voluntad, la condición produce el efecto --- irrevocable de estrechar al comprador al pago inmediato del precio, y no haciéndolo queda rescindido el contrato.

Hecho el requerimiento, el juez no puede concederle al comprador un nuevo plazo para verificar el pago, porque la ley no puede permitir que se sustituya en lugar del vendedor para darle vida al contrato contra su voluntad y con perjuicio de sus intereses. Los tribunales están instituidos para prestar el apoyo de su autoridad á los derechos de los ciudadanos, nacidos de los contratos que celebran, teniendo como una ley de observancia inexcusable la voluntad de ellos expresada libremente en --- esos contratos.

Esta breve explicación demuestra cuán lejos están de serlo los conceptos contenidos en la Exposición de motivos y cuál es la inteligencia del artículo" (382) citado con anterioridad.

El artículo 3034 del Código Civil de 1870, al ---

(382) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit..Págs. 348 a 350.

igual que el artículo 2900 del de 1884, señalaban que: "respecto de bienes muebles, la resolución de la venta tendrá lugar de --- pleno derecho, cuando el comprador, antes de vencerse el término fijado para la entrega de la cosa, no se ha presentado á recibirla, ó habiéndose presentado no haya ofrecido al mismo tiempo el precio, á no ser que para el pago de éste se hubiere pactado mayor dilación" (383).

Al parecer no existía una razón plausible que justificara la diferencia que la ley establecía entre las cosas --- raíces ó inmuebles y las muebles, en cuanto a la resolución de la venta; pero un ligero examen bastaba para percibirla y comprenderla.

En virtud de que los bienes muebles circulaban en el comercio con constantes alteraciones en su precio, de tal manera que, cualquier retardo podía producir una baja de importancia en éste, y por consiguiente, podía ocasionarse una pérdida irreparable. De ahí provenía la necesidad que se declarara ---

(383) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 468.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 462.

que la resolución de la venta de las cosas muebles se verificaba de pleno derecho, a diferencia de los inmuebles que no se resolvía sin el requerimiento, ya que el retardo no producía los mismos perjuicios respecto de ellas.

El precepto referido suponía los dos casos siguientes:

1º.- Que el comprador no se presentara a recibir - la cosa vendida dentro del término señalado para la entrega de ella.

2º.- Que se presentara y no pagara el precio, no obstante que no se le hubiera otorgado plazo para el pago; ya -- que si se le hubiese concedido, solamente podía hacer uso del -- derecho de retención el vendedor, manifestado en el artículo - - 2,988 del Código Civil de 1870, y el artículo 2857 del de 1884.

Todas las reglas que preceden respecto de la resolución de la venta, se establecieron en beneficio del vendedor; -- de donde se infería, que no podía invocarlas el comprador; y que aquél podía renunciar a los intereses personales de él que no -- tenían por objeto el orden público (384).

(384) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit.. Págs. 350 y 351.

G) DE LA RETROVENTA

El Código Civil de 1870, en su artículo 3035, al igual que el artículo 2901 del Código de 1884, llamaban retroventa a la venta que se hacía con la condicional de que dentro de un plazo determinado se pudiera rescindir el contrato, devolviéndose respectivamente el precio y la cosa (385).

Al respecto el jurista Mateos Alarcón decía que: "de ésta definición se infiere, que el vendedor que ejerce la facultad que nace del pacto de retroventa, no celebra una nueva venta en virtud de la cual adquiriera de nuevo el dominio de la cosa vendida, sino que resuelve la venta y como consecuencia natural de la resolución, recobra la cosa.

Pothier enseña la misma teoría diciendo, que el retracto no es propiamente una nueva venta que el comprador hace

(385) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 468.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 463.

al vendedor, sino simplemente la resolución de la venta hecha; - y que el pacto de retroventa es una cláusula resolutoria, bajo la cual se celebra la venta y por la cual se conviene que el vendedor tendrá la facultad de resolver el contrato.

Y luego agrega: "la retroventa es más bien ----- distractus quan novus contractus, y cada uno por ambas partes -- debe en consecuencia recobrar lo que ha dado".²

En consecuencia, debemos establecer, que en la --- venta celebrada con el pacto de retroventa, el comprador adquiere una propiedad resoluble, y que, si la condición resolutoria - se cumple, se debe estimar aquélla como si nunca hubiera existido, de tal suerte que los derechos reales constituidos por el -- comprador sobre la cosa vendida se extinguen; y que el vendedor es propietario bajo condición suspensiva.

Pero para que el pacto de retroventa produzca todos éstos efectos, es indispensable que se haya estipulado en el mismo acto de la celebración del contrato de compra-venta, de --- manera que forme una de las cláusulas o condiciones de él; pues si se celebra pura y simplemente y después convienen los contratantes en que el vendedor pueda recobrar la cosa vendida dentro de cierto tiempo, tal convenio no es una condición de aquel ---

contrato, sino una promesa de venta, que, si se llega á realizar, produce los efectos de una verdadera venta, y no los de la resolución del contrato primitivo, y por lo mismo, subsistirán los derechos reales constituídos por el comprador sobre la cosa vendida.

Separándose nuestro Código de los principios sancionados por nuestras antiguas leyes y por otras legislaciones modernas, declara expresamente en el artículo 3,036, que la retroventa sólo pueda dar lugar en los bienes raíces, ó lo que es lo mismo, que en las ventas de bienes muebles no puede tener lugar el pacto de retroventa.¹

Creemos que al establecer nuestro Código Civil esta limitación, ha tenido por objeto evitar los perjuicios y dificultades que en la práctica suscitaba el pacto de retroventa en las enajenaciones de los bienes muebles; porque no habiendo constancia alguna que acreditara la existencia de él y por consiguiente que el derecho del vendedor era revocable, el tercero de buena fe que contrataba con él, quedaba expuesto á perder el precio convenido por la cosa.

Este mal provenía de que la venta ó enajenación de las cosas muebles no está sujeto, por regla general, á solemnidad

alguna, ni se hace constar en el Registro Público como la de las raíces, y por lo mismo, no se puede precaver ni evitar.

La retroventa no puede estipularse, según el artículo 3,037 del Código Civil, por más tiempo que el de cinco años contados desde la fecha del contrato; porque el bien público no permite que se prolongue indefinidamente la incertidumbre que produce el pacto de retroventa, con perjuicio de la Agricultura y del Comercio.¹

En consecuencia, si con violación de este precepto prohibitivo se celebrara un contrato autorizando la retroventa por un tiempo mayor de los cinco años expresados, sería nulo y no produciría ningún efecto respecto del exceso; o lo que es lo mismo, debería reducirse al plazo designado por la ley, que se ha determinado, teniendo en consideración el interés público.

De lo expuesto se infiere también, que, si los contratantes han señalado para la retroventa todo el plazo de los cinco años que permite la ley, no pueden prorrogarlo de común consentimiento, porque la prórroga importa la violación --

del precepto que prohíbe la retroventa por más de cinco ----- años" (386).

La venta que se celebrara por pacto de retroventa era en realidad un contrato bajo condición resolutoria, y por -- consiguiente, estaba regido por los principios generales que sobre esta materia establecía el Código Civil.

El contrato de compraventa que se celebrara con -- pacto de retroventa era puro y simple, y solamente su resolución era condicional. De lo anterior se deducía que producía tan luego como se perfeccionaba por el consentimiento de los contrayentes y el otorgamiento de la escritura respectiva, todos sus efectos jurídicos como si se tratara de una venta pura y simple.

En consecuencia, el comprador adquiría la propiedad de la cosa vendida y podía ejercer todos y cada uno de los -- derechos inherentes a ella, constituyendo hipotecas, servidumbres, etc., y aún podía enajenarla, aunque todos los actos que -- importaban la traslación ó el desmembramiento de ella quedaban -- subordinados a los efectos de la condición resolutoria, ya que -- no se podía transmitir derechos de más entidad que aquellos que -- se tenían sobre la misma cosa.

(386) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit.. Págs. 352 a - 357.

Por dicho motivo el artículo 3044 del Código Civil de 1870, al igual que el artículo 2909 del Código de 1884, declaraban que el comprador tenía sobre la cosa, en tanto no se realizara la retroventa, todos los derechos del vendedor; exceptuando los que causaran perjuicio al derecho de retracto; lo cual no quería decir otra cosa, sino que el vendedor transmitía al comprador los derechos que tenía en la cosa de cualquier especie que fuera, y que éste como sucesor singular de él los ejercía legalmente mientras no se verificara la retroventa; pero no le era lícito ejercer aquellos derechos que redundaban en perjuicio del retracto.

Por tal razón los acreedores del vendedor no podían ejercitar el derecho de retracto contra el comprador, sino después de hacer excusión en todos los bienes del primero. De esa forma rezaba el artículo 3045 del Código Civil de 1870, el cual se suprimió en el Código de 1884 (387).

Quizá no se comprendía a primera vista el alcance

(387) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 469.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 464.

y fundamento del anterior principio, pero un ligero examen hacia conocer, que el derecho que el pacto de retroventa otorgaba al vendedor se hallaba en el patrimonio de éste, y por lo mismo, podía transmitirlo a tercera persona a título singular o a sus herederos a título universal; o sea, que tal derecho tenía un carácter esencialmente pecunario.

Pero si el derecho antes aludido tenía tal carácter, entonces era fuera de toda duda que los acreedores del vendedor podían ejercerlo en nombre de él, en el supuesto de que los bienes que formaban el patrimonio del deudor constituían la garantía de sus acreedores; pero en tanto gozaban de esa facultad, en cuanto a que carecía de otros bienes para pagarles sus créditos.

El artículo 3046 del Código Civil de 1870, al --- igual que el artículo 2910 del Código de 1884, establecían una regla especial respecto de la parte indivisa de un inmueble, al haber declarado que, si el comprador con pacto de retroventa de una parte indivisa de alguna finca, había obtenido la totalidad de ella en una licitación ó en subasta con él provocada, podía obligar al vendedor a redimir el todo, si éste quería hacer uso del derecho de retracto.

El anterior precepto suponía que el inmueble pertenecía pro-indiviso a varias personas, que una de ellas vendía la parte a que tenía derecho con el pacto de retroventa, que -- los copropietarios pretendían que se hiciera la división de ese inmueble, por cuyo motivo se sacaba a subasta y que en ella obtenía el comprador la propiedad íntegra de éste.

Pues bien, haciendo una previsión la ley de ese caso, declaraba que, si el vendedor de la parte indivisa con -- pacto de retroventa pretendía hacer uso del derecho de retracto, el comprador le podía obligar a redimir todo el inmueble, y --- otorgaba tal derecho con el objeto de precaver y evitar que el inmueble volviera a la indivisión de la propiedad, de la cual -- había salido ya por la licitación, y que siempre se había estimado como perjudicial, porque impedía la libre circulación de -- los bienes en el comercio.

Además, los gastos y perjuicios que podía sufrir el comprador a consecuencia de la licitación a que había sido -- obligado, se aumentaban, como manifestaba la Exposición de Motivos al daño y menoscabo que en todo caso resultada del des--membramiento de una propiedad (388).

(388) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit..Págs.355 a 357.

El jurista Mateos Alarcón manifestaba que: "la -- acción que nace del pacto de retroventa es divisible siempre -- que la cosa sobre la cual recae sea también divisible; y por lo mismo, si muchos conjuntamente y en un mismo contrato venden -- una finca indivisa con pacto de retroventa, ninguno de ellos -- puede ejercitar este derecho más que por su parte (art. 3,047, Cód. Civ.).¹

Esta misma regla se observa, si el que ha vendido por sí solo una finca, ha dejado muchos herederos; pues en tal caso, cada uno de éstos puede redimir la parte que hubiere adquirido (art. 3,048, Cód. Civ.).²

Pero el artículo 3049 sanciona una excepción á la regla mencionada, declarando que en los casos indicados, el comprador puede exigir de todos los vendedores ó coherederos, que se pongan de acuerdo sobre la redención de la totalidad de la cosa vendida; y si así no lo hicieren no puede ser obligado á consentir el retracto.³

La razón es, porque la ley presume que tal ha sido la intención de los interesados; ésto es, que él que compra con el pacto de retroventa entiende que conservará ó restituirá la cosa íntegra; y si el retracto se pudiera ejercer parcialmente,-

se le obligaría á conservar una parte de la cosa, siendo así que no habría comprado esa parte.¹

Pero el derecho que la ley otorga al comprador para oponerse en los casos indicados al retracto parcial de la cosa vendida, supone que la venta se ha hecho con la intención de que el vendedor conserve ó restituya íntegra tal cosa; y tal intención se presume siempre que no hay más que un sólo vendedor y un sólo comprador.

Cuando hay muchos vendedores no puede existir tal presunción, si no es en el caso de que vendan conjuntamente y -- en un sólo contrato; y por lo mismo, declara el artículo 3050 -- del Código Civil, que, si cada uno de los copropietarios de una finca indivisa ha vendido separadamente su parte, puede ejercitar con la misma separación el derecho de retracto por su porción respectiva, y el comprador no puede obligarle á redimir la totalidad de la finca.²

Sencillamente, porque hay en este caso tantas ventas cuantos son los propietarios, y porque el comprador ha consentido en estas ventas distintas y separadas las unas de las -- otras, que destruyen la presunción de que haya habido la mente -- en él de comprar la cosa íntegra con el deber de restituirla de

la misma manera.

La acción para ejercitar el derecho de retracto es también divisible respecto del comprador, y por lo mismo, si éste hubiere dejado muchos herederos y la herencia se hubiere dividido, la acción se debe ejercitar contra el heredero ó herederos á quienes la cosa se haya adjudicado (art. 3,052, Cód. Civ.).³

Es decir, que el vendedor debe dirigir su acción -- contra cada uno de los herederos á quienes se hubiere adjudicado la cosa por la parte que de ella le corresponda.

Pero si la cosa estuviere indivisa, la acción de -- retracto se debe ejercitar contra todos ellos, porque representan al difunto y le suceden en todos sus derechos y obligaciones, una de las cuales es la de restituir al vendedor el inmueble vendido mediante la devolución del precio (art. 3,051, Cód. Civ.)¹

Establecidos estos precedentes, veamos cuáles son los efectos del derecho de retracto.

Si el vendedor no hace uso del derecho de retracto en el término convenido, y á falta de éste en el de cinco años -- que señala la ley, la venta queda irrevocablemente consumada; -- porque siendo el pacto de retroventa una condición expresa, ---

produce todos sus efectos de pleno derecho y sin necesidad de -- que el comprador haga requerimiento alguno al vendedor (art. --- 3,038, Cód. Civ.).²

En otros términos: el simple lapso del plazo estipulado ó del legal, sin que el vendedor haga uso del derecho de retracto, basta por sí sólo para que quede irrevocablemente consumada la venta; pues si fuera indispensable el requerimiento - para constituirle en mora, se prolongaría dicho plazo, como dice Goyena, contra la letra y el espíritu de la ley, cuando nada se necesita para hacer decaer una acción que ya no existe en fuerza de la prescripción.³

El vendedor que quiera efectuar la retroventa, debe reembolsar al comprador, según el artículo 3,039 del Código - Civil:⁴

1º Del precio recibido:

2º De los gastos del contrato:

3º De los gastos necesarios y útiles hechos en -- la cosa vendida" (389).

(389) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit.. Págs. 357 a 359.

El reembolso del precio, era el efecto necesario - del cumplimiento de la condición resolutoria, que no era otro -- según los principios generales del derecho, que restituir las -- cosas al estado en que se hallaban antes de la celebración del - contrato.

Por la misma razón, el vendedor estaba obligado á reembolsar al comprador de los gastos que había erogado por la - celebración del contrato, como el valor de la escritura pública, los de su inscripción en el Registro Público, etc., y en cuanto al reembolso de los gastos necesarios y útiles que se habían hecho en la cosa vendida, se fundaba en consideraciones de equidad y de justicia, ya porque los primeros tenía que haberlos erogado el vendedor si había conservado la cosa en su poder, ya por-- que los segundos aumentaban el valor de ésta y no era justo que el que hacía uso del derecho de retracto se enriqueciera a ex-- pensas y con perjuicio del comprador.

Autores como Laurent, Baudry y Lacantinerie y ---- Thiry, hacían las siguientes dos observaciones, que abundaban en justicia:

1a. Que el reembolso de los gastos necesarios a - que estaba obligado el comprador, no comprendía los de -----

conservación de la cosa, porque eran carga inherente al goce de la cosa, y por consiguiente, eran de cuenta de aquél que la había poseído y gozado como el verdadero propietario;

2a. Que en tanto estaba obligado el vendedor al reembolso de los gastos útiles, en cuanto no eran excesivos, pues si el comprador, obrando dolosamente y con el objeto de evitar que el vendedor hiciera uso del derecho de retracto, hacía gastos considerables, no debía obligarse á aquel a pagar el importe, -- sino que se debía permitir que éste se llevara las mejoras que se habían hecho, dejando la cosa en el estado en que se hallaba al celebrarse la venta.

El Código Civil de 1870 en sus artículos 3040 y -- 3041, establecía las dos siguientes reglas:

1a. El comprador respondía de los daños y deterioros que la cosa hubiera sufrido por su culpa o negligencia.

2a. Si la cosa perecía por caso fortuito ó fuerza mayor dentro del plazo fijado para la retroventa, serían uno y -- otra de cuenta del vendedor.

La segunda regla mencionada fué suprimida en el -- Código Civil de 1884, quedando sólo plasmada la primera, la cual

se contuvo en el artículo 2906 (390).

La primera regla citada era innecesaria, ya que la obligación que se imponía al comprador, se encontraba prevista - en el artículo 1547 del Código de 1870, al igual que en el 1431 del de 1884, que trataba de la prestación de cosas y que declaraba que: "el riesgo será de cuenta del deudor si por su culpa - se perdiere ó deteriorare la cosa que estaba en su poder" (391).

Como se desprendía del contenido de la anterior -- regla, ésta era general y por lo mismo regía en todos los contratos, por lo que no había necesidad de repetirla con respecto a - las obligaciones que el pacto de retroventa imponía al comprador.

La segunda regla citada era aún más digna de severa crítica, porque además de que era innecesaria era obscura --- hasta el grado, que conducía a suponer la sanción de una suprema injusticia.

-
(390)	<u>CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---</u> <u>BAJA CALIFORNIA DE 1870.</u> Ob. Cit.. Pág. 469.
	<u>CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---</u> <u>BAJA CALIFORNIA DE 1884.</u> Ob. Cit.. Pág. 463.
(391)	<u>CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---</u> <u>BAJA CALIFORNIA DE 1870.</u> Ob. Cit.. Pág. 259.
	<u>CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---</u> <u>BAJA CALIFORNIA DE 1884.</u> Ob. Cit.. Pág. 240.

Aparecía a primera vista que dicha regla quería - decir que, si la cosa perecía por caso fortuito ó por fuerza mayor, el vendedor estaba obligado, sin embargo, a pagar el precio convenido dentro del plazo pactado en la retroventa, aún cuando ésta ya no pudiera tener lugar porque no existía la cosa.

Dicha regla sancionaba tal injusticia, y sólo --- quería decir, que todos los daños y menoscabos que la cosa había sufrido por caso fortuito o por fuerza mayor, que no eran imputables al comprador, eran a cargo del vendedor, quien estaba --- obligado a recibir la cosa en el estado en que se encontrara, -- sin que tuviera derecho para pretender una disminución proporcionada del precio convenido.

Aún bajo dicha interpretación no se podía justificar la regla aludida, y a fin de que se convencieran de que era innecesaria, bastaba tener presente que el pacto de retroventa -- era una cláusula resolutoria, o mejor dicho una condición resolutoria potestativa establecida en beneficio del vendedor, quien -- no estaba obligado a cumplirla, sino que dependía única y ex---clusivamente de su voluntad, y por tanto, que si la cosa se menospreciaba, por caso fortuito ó fuerza mayor y no le convenía recibirla en ese estado, nadie podía obligarlo a hacer uso de dicho -- derecho de retracto, y por consiguiente, el menoscabo quedaba a -

cargo del comprador y la regla precitada, quedaba sin aplicación alguna posible.

De esa forma, las reglas antes aludidas, ponían a cargo del comprador los daños y deterioros causados en la cosa -- por su culpa con negligencia, y los producidos por caso fortuito ó fuerza mayor eran a cargo del vendedor.

El vendedor que hacía uso del derecho de retracto, podía demandar la cosa, ó mejor dicho, podía exigir su devolu---ción, aún cuando se hallara en poder de un tercero, quedando el -- derecho de éste a salvo contra el que se la vendió (art. 3042, -- Cód. Civ. 1870; art. 2907, Cód. Civ. 1884).

La razón era, porque el comprador no había podido -- transferir al tercero más derechos que los que él mismo tenía sobre la cosa vendida, y como su derecho de propiedad se encontraba subordinado a la verificación de una condición resolutoria expresa, no podía transmitirlo al tercero sino bajo las mismas condi---ciones en que había adquirido, o sea, bajo la misma condición ---resolutoria.

El principio referido tenía aplicación, aún cuando en el segundo contrato, que se celebraba con el tercero, no se --

hubiera hecho mención del pacto de retroventa; ya que el silencio acerca de él no le impedía tener noticia de su existencia, supuesto que había debido conocer el contrato que transmitió la propiedad de la cosa vendida a su causante en virtud de la escritura -- respectiva y de la inscripción que se hacía en el Registro Público. Por esa razón, debía de haber sabido que la propiedad que -- estaba adquiriendo era resoluble y se encontraba sujeta a todas -- las consecuencias inherentes a dicha circunstancia (art. 3043, -- Cód. Civ. 1870; art. 2908, Cód. Civ. 1884).

Una vez producida la resolución de la venta de pleno derecho y por el sólo efecto de la voluntad del vendedor que expresaba su deseo de ejercer el derecho de retracto, era fuera de toda duda que en el acto recobrara la cosa vendida, y en consecuencia, que con su calidad de propietario y ejerciendo la acción de dominio, exigiera del tercero que le devolviese la ----- cosa (392).

Otro de los efectos jurídicos que producía el ejercicio del derecho de retracto, consistía en la regla establecida

(392) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit..Págs.361 a 363.

en el artículo 2917 del Código de 1884, que declaraba que: "el -
vendedor que recobra la cosa vendida, la adquiere libre de toda
carga ó hipoteca impuesta por el comprador; pero está obligado -
á pasar por los arriendos que éste haga de buena fe, y según la
costumbre del lugar" (393).

La razón del anterior precepto era, porque la re-
troventa era una condición resolutoria cuyo verificativo produ-
cía el efecto de que las cosas se restituyeran al estado que te-
nían antes de que se celebrase el contrato de compraventa; y por
lo tanto, la cosa vendida debía volver al comprador libre de to-
do gravamen y en la condiciones en que la había entregado.

Continuando con los efectos de la retroventa, de-
claraban "los artículos 3,054 y 3,055 del Código Civil que, si -
al celebrarse la venta, hubiere en la finca frutos manifiestos -
ó nacidos, no se hará abono ni prorrateo de los que haya al ---
tiempo de la retroventa; y que si los hubo al tiempo de celebrar-
se el contrato y al verificarse el retracto, se deben prorratear

(393) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pag.470.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pag.465.

entre el retrayente y el comprador, dándose á éste la parte correspondiente al tiempo que poseyó la finca en el último año, el cual se debe contar desde el plazo fijado para la retroventa.¹

Es decir, que el Código supone la existencia de --- dos casos posibles:

1º Cuando al tiempo de celebrarse la venta y cuando se verifica el retracto hay frutos manifiestos ó nacidos:

2º Cuando no los hubo al tiempo de celebrarse la - venta, pero sí los hay cuando se verifica el retracto.

La resolución de la ley en el primer caso es perfectamente justa, ya porque el comprador es poseedor de buena fe, es propietario, y con tal carácter los hacen suyos, ya porque en compensación el vendedor hace suyos los intereses del precio que recibió por la cosa vendida.

La segunda regla es igualmente justa, porque se --- funda en idéntica razón que la primera: pues si el vendedor gozó entre tanto de los intereses del precio, justo es que el comprador goce en la misma proporción de los frutos de la cosa" (394).

(394) MATEOS ALARCON, Manuel. Tomo V. Ob. Cit.. Pág. 365.

Por último, cuando aún estaba vigente el Código --- civil de 1884, y siendo Presidente de la República Venustiano --- Carranza, en su informe del 15 de Abril de 1917 ante el Congreso de la Unión, cuando manifestó que: "Los constantes abusos de los prestamistas por el medio legal del contrato de venta con pacto --- de retroventa, reclamaban con urgencia que se tomaran medidas --- decisivas para evitarlos y de ahí la expedición del decreto de --- 2 de Abril de 1917, que abolió en toda la República el contrato --- de venta con pacto de retroventa, prohibió el de promesa de venta sobre el bien raíz que hubiese sido objeto del de compraventa --- entre los mismos contratantes y estableció el derecho de hacer --- constar en escritura privada el de hipoteca de menor cuantía. --- La reglamentación de este decreto se llevó a cabo por el del día siguiente, por medio del cual se hicieron las reformas y modificaciones siguientes en el Código Civil del Distrito y Territorios Federales" (395).

Por dicha razón, entre otras causas de nulidad --- contemporáneas a la celebración del contrato, eran consideradas

(395) SANCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Teoría -- General del Contrato. Contratos en Especial. Registro -- Público de la Propiedad. Cuarta Edición. Editorial --- Porrúa, S.A.. México. 1978. Ob. Cit.. Pág. 156.

también la violación a la prohibición legal del pacto de retroventa y a la prohibición legal de la promesa de venta de un bien raíz que hubiera sido objeto de compraventa entre los mismos contratantes, prohibiciones legales ambas que afectaban de nulidad absoluta a la compraventa misma a la que se le hubiera agregado dicho pacto ó dicha promesa, con excepción claro de lo establecido para los efectos retroactivos de las leyes, ya que se quisieron evitar dichos abusos, para los contratos que se celebraran - posteriores a la expedición del citado decreto.

H) DE LA FORMA DEL CONTRATO

En el sistema adoptado por el Código Civil de 1870, dominaba la regla general que contenía su artículo 1439, que expresaba a la letra que: "La validez de los contratos no depende de formalidad alguna externa; menos en aquéllos casos en que la ley dispone expresamente otra cosa" (396).

El artículo 1323, del Código Civil de 1884, que es el símil del antes citado, rezaba en forma semejante que: "ningún contrato necesita para su validez más formalidades externas que las expresamente prevenidas por la ley" (397).

Dichas reglas, sufrían excepciones como se desprendía de su contenido, entre las cuales se contaba al contrato de compraventa para el caso de los bienes inmuebles, ya que el artículo 3056 del Código Civil de 1870, al igual que el artículo

-
- (396) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 244.
- (397) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 224.

2920 del de 1884, manifestaba que el contrato de compraventa no requería para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recaía sobre cosa inmueble.

El Código expresaba en los dos artículos siguientes al de los precitados, en qué consistía la formalidad exigida para la validez del contrato aludido, que tenía por objeto bienes inmuebles, distinguiéndose entre aquéllos de cuyo valor no excedía de quinientos pesos y los que alcanzaban un precio mayor, y ordenaba que la venta de los inmuebles cuyo valor no excedía de la cantidad mencionada, se hiciera en instrumento privado, que habían de firmar el vendedor y el comprador ante dos testigos conocidos; así también declaraba, que si alguno de los contratantes no sabía escribir, lo hiciera en su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con dicho carácter ninguno de los testigos.

De dicho instrumento, se debían formar dos originales, uno para el vendedor y el otro para el comprador extendiéndose en el papel con el timbre correspondiente, de manera que les sirviera de mútuo resguardo (art. 3059, Cód. Civ. 1870; art. 2923, Cód. Civ. 1884).

Por lo que hacía a la venta de bienes inmuebles de

cuyo valor excedía de quinientos pesos, el artículo siguiente al antes citado, ordenaba que se hiciera constar en escritura pública, la cual tenía que llenar todos los requisitos que, para su validez, exigía la ley para todas las escrituras públicas.

El anterior requisito, no era el único que establecía la ley para que la venta produjera los efectos jurídicos que le atribuía, con relación a un tercero, sino que exigía además que se hiciera la inscripción en el Registro Público, bajo la pena de que no produjera efecto alguno contra tercero, sino hasta después de que dicha escritura se encontrara registrada en los términos que prescribía el Código Civil (art. 3061, Cód. Civ. 1870; art. 2925, Cód. Civ. 1884) (398).

El Código adoptó el sistema de la publicidad respecto de la enajenación de los bienes inmuebles, y la imposición sobre ellos de gravámenes, y era lógico y natural que se privara de todo efecto jurídico contra tercero, a aquellas compraventas en las cuales faltaba dicho requisito, a fin de evitar los fraudes, y en consecuencia, las contiendas judiciales.

(398) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit., Pág. 371.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit., Págs. 465 y 466.

Consideramos, a nuestro juicio, que dicho Código -
fué deficiente en esta parte, porque debía de haber exigido para
todo caso la inscripción de la compraventa de inmuebles, sin --
importar el valor, ya que era más frecuente que las compraventas
que tenían un precio menor, resultaran más idóneas o fáciles --
para cometer los fraudes y los punibles abusos que supuestamente
había querido evitar con la inscripción en el Registro Público.

I) DE LAS VENTAS JUDICIALES

Nuestro Código Civil de 1870 no contuvo capítulo expreso respecto de las denominadas ventas judiciales, y cuando se refería a ellas lo hacía por medio de artículos dispersos en el mismo. Por el contrario, el Código Civil de 1884 sí las previó, integrándolas en cuatro artículos, considerados en todo un capítulo, el XI del título Décimo Octavo, mismo que se bautizó de esa forma.

Conforme a lo manifestado del Código Civil de -- 1870, y por lo que hace al articulado referente, citamos lo que ordenaba el artículo 2980, que a la letra decía:

"Las ventas hechas en pública subasta se registrarán por lo dispuesto en el Código de Procedimientos" (399).

Este artículo, fué anteriormente comentado, cuando nos referimos al tema de los que podían vender y comprar. Sin -

(399) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit., Pág. 460.

embargo, el artículo en cita, remitía, como se desprendía de su contenido, al Código Procesal correspondiente, el cual en su parte relativa, establecía lo conducente al procedimiento de los remates.

Dicho artículo fué suprimido en el Código de 1884, en virtud de haberse adicionado el capítulo que trataba específicamente de las denominadas ventas judiciales, a las que se refería este precepto.

El Código Civil de 1870, volvió a tratar lo relativo a este tema, en sólo dos preceptos; uno de ellos era el artículo 3011, el cual declaraba que:

"En las ventas judiciales nunca habrá lugar a la responsabilidad de daños y perjuicios; pero si á todo lo demás dispuesto en los artículos anteriores" (400).

Como se desprendía de su primera parte, por este precepto, nunca había lugar en este tipo de ventas a la responsabilidad por los daños y perjuicios. La segunda parte del artículo, se refería en el sentido de que sí había lugar a la rescisión

(400) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 464.

del contrato ó a la disminución proporcionada del precio a juicio de peritos; porque las formalidades que precedían y acompañaban a esa especie de ventas, no permitían el fraude de los dueños de las cosas ni la ignorancia de los compradores.

El otro artículo a que nos referíamos de dicho --- Código, era el 3016, que consideraba a la letra que:

"No tiene lugar el saneamiento por los vicios ocultos de las cosas vendidas en subasta pública, sino cuando se ha puesto por condición expresa" (401).

El Código fué muy claro al respecto, sancionando la omisión; razón por la cual no tenía lugar en las ventas judiciales la responsabilidad del saneamiento.

A estos dos preceptos nos habíamos referido anteriormente, cuando hablamos de las obligaciones del vendedor referentes al saneamiento por los defectos o gravámenes ocultos de la cosa.

Los citados dos artículos también fueron suprimidos en el Código Civil de 1884, el primero de ellos por haberse

(401) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 465.

considerado redundante; y el segundo, porque era inconveniente.

Dicho Código comenzaba el capítulo en mención, en el artículo 2926, diciendo a la letra que: "las ventas judiciales en almoneda, subasta ó remate público, se regirán por las disposiciones de este título en cuanto á la sustancia del contrato y á las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que contienen los artículos siguientes. En cuanto á los términos y condiciones en que se hayan de verificar, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos" (402).

En cuanto a la interpretación de este artículo, existían diversas controversias al respecto, ya que para algunos juristas constituía una modalidad de la venta y para otros, era una figura jurídica distinta que no se debía de clasificar dentro del régimen de los contratos.

Se llegó a considerar que era una compraventa judicial en virtud de que intervenía la autoridad judicial en la

(402) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 466.

venta de la cosa supliendo al vendedor.

En opinión del maestro Rojina Villegas, la venta judicial era un acto jurídico de autoridad, que se presentaba -- con las características propias de esos actos, de tal manera, -- que se realizaba sin la conformidad del dueño de la cosa, ya que no existía su consentimiento, el cual era el elemento esencial -- de todo contrato y, en consecuencia, no se podía hablar de un -- acto voluntario del vendedor. Según él, no importaba que el Código Civil considerara que por lo que refería a las obligaciones del comprador y el vendedor, se aplicaban las reglas de la compraventa ordinaria. Con ello quería decir, que simplemente se -- le imponían al dueño de la cosa todas las obligaciones de un vendedor ordinario; pero la enajenación se realizaba por un acto de autoridad.

Consideraba que existía un acto jurídico por cuanto había manifestación de voluntad con la intención de que se -- produjeran efectos de derecho. Este acto jurídico suponía también la concurrencia de dos voluntades; pero a pesar de que era bilateral, no era un contrato. Había una doble manifestación de voluntades, tanto por parte del juez que ordenaba la enajenación de los bienes, como por parte del adquirente. Tenía la forma --

del contrato y, en principio, se consideraba que si el dueño de la cosa firmaba voluntariamente la escritura de enajenación, -- existía dicho acto; pero que si no la hacía, en rebeldía la firmaba el juez, supliendo con ello su voluntad. Aún en el caso - de que el dueño de los bienes o el ejecutado, estuviera conforme en otorgar la escritura pública ó privada, no existía sino - una simple apariencia del contrato en la redacción de ese documento. Propiamente este acto jurídico era consecuencia de uno anterior, en el que el juez había decretado el remate o la denominada venta judicial de la cosa. Posteriormente el dueño podía dar su conformidad firmando el documento respectivo como -- título para el adquirente; pero sustancialmente la enajenación se había llevado a cabo por la subasta pública sin la conformidad del ejecutado.

El acto jurídico era bilateral por la doble manifestación de voluntades, primero la del juez ordenando la venta de un bien y, segundo, por la del adquirente formulando postura para adquirirlo.

En cuanto a otro de los elementos esenciales, o - sea, el precio, no se podía bajo ningún concepto sostener que - existía un contrato. El precio en la compraventa podía fijarse

por un tercero autorizado por las partes. Normalmente se señalaba por éstas; en el caso en que el tercero determinara el precio, éste lo hacía en nombre de las partes como mandatario autorizado por ellas. En cambio, en la venta judicial el precio --- era asignado por peritos, es decir, no concurría ni la manifestación de voluntad del que sería adquirente de la cosa, ni la --- del ejecutado. Este tenía una intervención indirecta a través --- del derecho de designar su perito. El ejecutante tenía a su --- vez, la misma facultad; y el juez en caso de discordia, nombraba un tercero. Es decir, se trataba de una operación jurídica en --- la que uno de sus elementos esenciales no era concertado por el enajenante y el adquirente. Por lo que bastaba con éste dato --- para que se sostuviera que no había compraventa.

Respecto a la formación del consentimiento, se --- quería recurrir a la ficción jurídica de que el juez actuaba --- en nombre y por cuenta del enajenante, y que su voluntad en este caso sólo era para suplir la rebeldía del ejecutado. Aún ----- cuando esto no era exacto, el juez solamente suplía esa rebeldía si no firmaba la escritura correspondiente, y en ese caso, ---- obraba como órgano del Estado y, por consiguiente, ejecutaba un acto de autoridad, y lo que de ninguna manera podía explicarse por una ficción, era el hecho de que el precio no se fijaba por

las partes. El adquirente podía no tener intervención alguna - en la fijación del precio, y por lo mismo el ejecutado, no obstante, hacía una transmisión del dominio que le imponía derechos y obligaciones semejantes a los de la ordinaria compraventa (403).

Como se desprendía del artículo en mención, éste consideraba que se debía de regir por dos ordenamientos correlativos simultáneamente, el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles; el primero de ellos, se aplicaba por cuanto se refería al fondo; y el segundo ordenamiento, por lo que hacía a la forma de llevarse a cabo el procedimiento de los remates, el cual no formaba un requisito de validez del contrato.

La denominada venta judicial sí fué concebida y considerada por el legislador como un contrato, y por eso, reemitió en cuanto a los derechos y obligaciones de las partes, a lo relativo de la compraventa misma estipulada en el Código Civil; y en relación a los términos y condiciones al Código Procesal de la materia.

(403) ROJINA VILLEGAS, Rafael. DERECHO CIVIL MEXICANO. Tomo - Sexto. Contratos. Volumen I. Tercera Edición. Editorial Porrúa, S.A.. México. 1977. Págs. 396 y 398.

Al respecto y en opinión del jurista Aguilar Carbajal, el hecho de que el artículo en cita hubiera dispuesto --- que la venta en almoneda se regía por las disposiciones del --- título de compraventa; no quería decir que fuera un contrato.

También sostuvo, que si bien era cierto que el --- precio podía fijarse por un tercero; éste requería el acuerdo de voluntades al respecto y en el remate no lo había; ya que el --- juez al firmar en rebeldía del demandado, no lo hacía como representante de éste. Que lo único que debía de haberse dicho era --- que, "salvo la reglamentación procesal, en las lagunas, se te--- nían que aplicar las reglas del contrato de compraventa, por --- analogía".

La adquisición de la propiedad por el adquirente, en remate, se efectuaba, no cuando hubiera acuerdo de volunta--- des, ya que nunca la habría, sino cuando judicialmente se apro--- bara el remate efectuado, y para que se le diera a la adquisi--- ción la forma legal correspondiente, se tenía que otorgar la es--- critura pública; porque en tanto no se otorgara ésta, el acto --- podía ser anulable.

De los anteriores principios se deducía que, el --- postor que había fincado el remate a su favor, podía transmitir

sus derechos, ya que los había adquirido desde la aprobación del remate mismo (404).

Las ventas judiciales, también se podían considerar como ventas forzosas, ya que el vendedor era siempre el deudor expropiado, a quien en general, se le habían expropiado mediante un embargo por una deuda morosa, sus bienes, y el juez en consideración de lo que establecía el artículo 1928 del referido Código de 1884, los tomaba en pago de su deuda; éste artículo -- manifestaba a la letra que: "el deudor está obligado a pagar con todos sus bienes presentes y futuros, aunque no se estipule así en el contrato; a no ser que haya convenio expreso en contrario" (405).

El maestro Rojina Villegas consideró por su parte, que en las ventas forzosas, el vendedor era siempre el deudor -- expropiado. Que el consentimiento de éste era sustituido por el consentimiento del Estado, por medio del órgano judicial, el --

-
- (404) AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. CONTRATOS CIVILES. Segunda - Edición. Editorial Porrúa, S.A., México. 1977. Págs. - 117 y 118.
- (405) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA --- BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 317.

cual podía actuar incluso, contra la voluntad del propietario. -
Lo anterior obedecía a un principio general consagrado en el derecho, según el cual, los bienes del deudor eran la garantía - - común de los acreedores (406).

Los jurisconsultos Planiol y Ripert definían este tipo de ventas, de la siguiente forma: "La venta pública es - - aquella que, efectuándose por medio de subasta o puja, permite - a cualquier persona adjudicarse los bienes. No importa, agregan, el lugar de la subasta; incluso si se hace en un lugar público, - la venta pierde su carácter de venta pública, así que la adquisición se reserva a ciertas personas. Incluso existen casos en - - que esa forma es obligatoria (2).

Según Pothier, los "bienes muebles e inmuebles - - pueden alguna vez ser vendidos judicialmente. Una venta de muebles se entenderá hecha judicialmente, o cuando el acto haya - - sido precedido por el juez, o cuando haya sido vendido en pública almoneda por algún delegado del tribunal, por el alguacil, - - por ejemplo, tanto si la venta es forzada, la cual es la que el acreedor ejecuta de los muebles embargados al deudor, como si - -

(406) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. Cit.. Pág. 397.

es voluntaria, como la que se hace de los muebles de una sucesión a instancia de herederos. Respecto a los bienes inmuebles, hemos visto ya un caso en que se venden judicialmente, que es el caso de la licitación, cuando entre los coherederos o copropietarios - hay alguno de ellos que sea menor⁽³⁾.

La principal especie de venta judicial, es la decretada sobre los bienes embargados por los acreedores hipotecarios" (407).

La autoridad judicial no podía substituir con su consentimiento el del deudor incumplidor, para la ejecución en forma específica de su obligación, cuando ésta requería una prestación infungible, como la declaración de voluntad, tal sustitución era perfectamente posible cuando se trataba de dar ejecución a una norma taxativa de la ley establecida en interés de la colectividad, y para los supremos fines de la justicia, como era aquella que ponía como garantía de los acreedores el patrimonio completo del deudor, sin lo que, como era evidente, aquella norma hubiera quedado privada de sanción.

(407) ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Tomo XIX. Mand-Muse. Editorial Bibliográfica Omeba. Buenos Aires. Argentina. 1976. Ob. Cit.. Pág. 515.

El deudor que no alcanzaba a pagar sus deudas, --- debía de vender voluntariamente sus bienes para distribuir el -- precio entre sus acreedores; si ésto él no lo hacía, daba lugar, por tanto a que aquellos pudieran ejercer la acción coactiva, -- invocando la intervención del Estado, el cual tenía que vender - los bienes del deudor, en interés de los acreedores, sustituyendo en el ejercicio de su función pública y de tutela jurídica -- (en dichas ventas concurren elementos del derecho privado y del derecho público); la voluntad rebelde del deudor, que quedaba -- por ésto como el verdadero vendedor (408).

La segunda norma del capítulo relativo, era la excepción que se contenía en el artículo 2927 del Código Civil de 1884, que a la letra expresaba: "no pueden rematar por sí ni por interpósita persona el juez, el secretario y demás empleados del juzgado, el ejecutado, los procuradores, albaceas, administradores, tutores, curadores, fiadores y abogados del ejecutado, ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate" (409).

(408)

ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. Cit.. Pág. 397.

(409)

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 466.

En nuestro concepto, la redacción con que se comenzó este artículo, no fué suficientemente clara, porque utilizó la palabra "rematar", la cual daba origen a que se entendiera en otro sentido la redacción del precepto, pues la definición de dicha acepción, consideraba que rematar era: "dar fin o remate a una cosa"; "...terminar o fenecer"; "...perderse, acabarse o destruirse una cosa". Por remate, se entendía: "fin o cabo, extremidad o conclusión de una cosa" "...Postura o proposición que obtiene la preferencia y se hace eficaz logrando la adjudicación en subastas o almonedas para compraventas, arriendos, otros servicios"; "...Adjudicación que se hace de los bienes que se venden en subasta o almoneda al comprador de mejor puja y condición"; "...por fin, por último" (410).

En consecuencia, se podía entender dicho precepto en el sentido de que no podían intervenir o poner fin o acabar ese procedimiento las personas que se mencionan en el mismo artículo. Así también se entendía, como era la intención del legislador, que esas personas no podían intervenir en el juicio --

(410) DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. Real Academia Española. Décimo Novena Edición. Editorial Espasa-Calpe, S.A.. Madrid. 1970. Ob. Cit.. Pág. 1128.

como postores ni tampo se les podía adjudicar la propiedad sujeta al remate, por razón de su autoridad. A fin de evitar esos problemas interpretativos, el legislador debió de haber dispuesto que: "no podían adjudicársele los bienes sujetos al remate -- a..."; ya que con esta redacción se podría haber entendido mejor el espíritu del legislador. Aún cuando ésta era la interpretación que se le daba a dicha redacción y las razones eran obvias.

El tercer capítulo que consideraba el capítulo en mención, manifestaba que por regla general las ventas judiciales se debían de hacer en moneda efectiva y al contado, y que cuando la cosa fuere inmueble debía de pasar al comprador libre de todo gravamen, salvo que hubiera habido estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandaba hacer la cancelación o cancelaciones respectivas en los términos que disponía el Código -- de Procedimientos aludido (art. 2928, Cód. Civ. 1884).

Por último, el artículo 2929, del referido Código de 1884, rezaba que: "en la enajenaciones judiciales que hayan de verificarse para dividir una cosa común se observará lo dispuesto en el artículo 2316 de este Código y las prevenciones del Código de Procedimientos Civiles respecto a partición de bienes

hereditarios" (411). El artículo citado anteriormente se refería en el sentido en que eran aplicables a la partición entre socios las mismas reglas antes mencionadas.

En opinión del Doctor Lozano Noriega, el efecto de que la cosa vendida judicialmente, pasará libre de todo gravamen, complicaba el problema de saber a qué tipo de gravámenes se refería el Código Civil, porque existían gravámenes civiles y fiscales. Manifestaba que existían diversas leyes, como la ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal respecto al impuesto predial y del de plusvalía, etc., que consideraban que el impuesto se debía de pagar por el que tenía el bien en su poder; era un impuesto que seguía a la cosa; parecía un gravamen real. La Tesorería no cobraba a quien hubiera sido dueño de la cosa, sino que, cobraba sobre la cosa misma.

En otras leyes encontrábamos disposiciones semejantes, por ejemplo, en la ley del impuesto sobre herencias y legados que disponía que los bienes que formaban el caudal hereditario estaban afectos de una manera preferente al pago del impuesto,

(411) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 467.

aunque pasaran a poder de terceros.

El maestro Borja Soriano opinaba que el Código se refería a cualquier gravamen, ya que no los distinguió, y además existía una regla de interpretación que manifestaba que cuando la ley no distinguía, tampoco el comentarista o el intérprete ---- debía hacerlo.

El Doctor Lozano Noriega, difería de la interpretación del último artículo citado, que en su parte relativa decía: "...el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles". Este Código disponía que antes de sacarse a remate un bien, se debía de pedir un certificado de libertad de gravámenes al Registro Público. En consecuencia, el juez sólo podía pedir que se cancelaran los gravámenes que figuraban en el certificado, pero no los gravámenes fiscales que no figuraban en éste por regla general; en estas condiciones, el juez no podía ordenar que se cancelara un gravamen que ignoraba existiera. En ocasiones la Tesorería del Distrito Federal embargaba el bien e inscribía el embargo en el Registro Público, por lo que dicho embargo figuraría en el certificado. Ni siquiera se podía considerar que en esa hipótesis, el juez pudiera ordenar que se hiciera la -----

cancelación, de acuerdo con lo que establecía la ley de Hacienda, que decía que no podía el registrador, inscribir una escritura de venta sin que se comprobara en ese mismo documento, el pago del impuesto predial con las últimas boletas. Como se --- desprende de todo lo anterior, el precepto en mención, según -- manifestaba el Doctor Lozano Noriega se refería exclusivamente a gravámenes de carácter civil y no a los de naturaleza fiscal (412).

(412) LOZANO NORIEGA, Francisco. CUARTO CURSO DE DERECHO --- CIVIL. CONTRATOS. Segunda Edición. Editorial Luz. ---- México, D.F.. 1970. Ob. Cit.. Págs. 257 y 28.

T I T U L O C U A R T O

CONSIDERACIONES DE LA COMPRAVENTA

EN EL DERECHO CIVIL MEXICANO

VIGENTE.

CAPITULO I

**CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES EN MATERIA
COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL DE 1928.**

El cuerpo de leyes con que se bautizó este capítulo se conoce hoy día, como Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal. - Examinemos su razón.

Siendo Presidente Constitucional de los Estados -- Unidos Mexicanos, Plutarco Elías Calles, en uso de la facultad -- que le había conferido el H. Congreso de la Unión por Decretos -- de fechas 7 de Enero y 6 de Diciembre de 1926, y de 3 de Enero -- de 1928, expidió el Código Civil para el Distrito y Territorios -- Federales en Materia Común y para toda la República en Materia -- Federal, según consta en el Decreto publicado en el Diario Ofi- -- cial de la Federación el día 26 de Mayo de 1928. Este Código -- fué corregido según fes de erratas publicadas en el mismo diario -- en fechas 13 de Junio y 21 de Diciembre del mismo año.

El artículo Primero transitorio de dicho Decreto -- manifestaba que ese Código entraría en vigor en la fecha en que -- fijara el Ejecutivo.

Posteriormente, cuando fué Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, Pascual Ortíz Rubio, expidió el Decreto de fecha 29 de Agosto de 1932, que fué publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 1º de Septiembre de 1932, por el cual, en uso de la facultad que le concedía el artículo noveno transitorio del Código Civil para el Distrito -- y Territorios Federales en materia común y para toda la República en materia Federal, expedido el 30 de Agosto de 1928, y en -- consonancia con los que el H. Congreso de la Unión le había concedido al propio Ejecutivo a su cargo, por Decreto de fecha 3 de Enero de 1928, dijo que tuvo a bien en expedir el Decreto, que -- contenía artículo único, mismo que reformaba el artículo primero transitorio, antes aludido, quedando así en los siguientes términos:

"Artículo 1º.- Este Código comenzará a regir el
1º de Octubre de 1932".

En virtud de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del Código de que se trata, y toda vez que ---- comenzaría a surtir sus efectos, en virtud de las razones apuntadas, quedó abrogado el de fecha 31 de Marzo de 1884, el cual -- rigió desde el 1º de Junio del mismo año hasta el 30 de -----

Septiembre de 1932 (413).

Comentando sobre los antecedentes del Código Civil Mexicano de 1928, el maestro Borja Soriano, dice que la Secretaría de Gobernación había designado "a los Señores Licenciados Francisco H. Ruiz (que fué Presidente de la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, distinguidísimo profesor en la Facultad de Derecho y director del Seminario de Derecho Civil en la misma Facultad), Ignacio García Tellez (que ha sido Rector de la Universidad Nacional de México, Autónoma, y Secretario de Educación Pública), Angel García Peña y Fernando Moreno, que hicieran un Proyecto de nuevo Código Civil. Esta Comisión formuló el Proyecto que, en forma de Código, se publicó, llevando la fecha de 25 de Abril de 1928. Ese Proyecto, reformado por sus autores, después de tener en cuenta las observaciones que se le hicieron, se convirtió en el nuevo "Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en materia común y para toda la República en materia Federal", expedido por el Presidente de la República, en uso de la facultad que le confirió el Congreso de la Unión. Se publicó en el Diario Oficial

-
- (413) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES. Decima Tercera Edición. Anotado y Concordado por el Notario Lic. Manuel Andrade. Editorial Ediciones Andrade, S.A., México, D.F.. 1969. Págs. 31 y 728-4.

correspondiente a los días 26 de mayo, 14 de julio, 3 de agosto y 31 de agosto de 1928, lleva al final la fecha de 30 de agosto de ese año. Posteriormente, la Secretaría de Gobernación ha publicado una edición oficial del mismo Código. Este entró en vigor el día 1º de octubre de 1932, fecha que fijó el Ejecutivo, - en decreto de 29 de agosto del mismo año, publicado en el Diario Oficial del 1º de septiembre anterior.

El nuevo Código reproduce en gran parte el de --- 1884. Las innovaciones que introduce en materia de obligacio--- nes y contratos, están principalmente inspiradas en los Códigos Civiles francés, español, italiano, argentino, chileno, brasi--- leño, alemán y suizo, de las obligaciones y en ciertas teorías - de autores, como puede verse en el libro del licenciado García - Téllez, que tiene por título "Motivos, colaboración y concordancias del Nuevo Código Civil Mexicano", 1932. Respecto del Código Español, dice Valverde que está "calcado en el Proyecto de -- 1851 e inspirado principalmente en los Códigos francés e italiano", y lamenta este hecho, agregando: "hemos perdido, por des--- gracia, nuestra personalidad en el mundo jurídico" (conferencias pronunciadas en la Universidad Central, en abril de 1923, y que se han publicado en un folleto bajo el rubro de "los Códigos Civiles Modernos y el Derecho Nuevo", pág. 9). Los profesores ---

españoles Blas Pérez González y José Alguer, reconocen que el Código Español tiene su principal modelo en el Código Civil Francés (notas intercaladas en el tratado de Derecho Civil Alemán, por Eneccerus Kipp y Wolff, Parte general, vol. I, pág. 63). El Código Italiano se deriva directamente, en gran parte, del Código Francés (Ruggiero, Instituciones de Derecho Civil, 4a. Edición, traducida al español, t. I. págs. XV y 105). El Código Argentino concuerda en gran parte con el Derecho francés y, a veces, con García Goyena, como puede verse en las notas que a sus artículos les puso el doctor Vélez Sarsfield, autor de ese Código (véase, Salvat, Tratado de Derecho Civil Argentino, Parte general, 4a. ed., 1928, núms. 275 a 277, 283 y 284). Entre las fuentes del Código Civil Chileno se encuentran el Código Francés y los jurisconsultos Delvincourt, Merlin y Goyena (Barros Errazuris, Curso de Derecho Civil, 4a. ed., t. I., pág. 9). Las fuentes del Código Brasileño son: en primer lugar, la tradición nacional, teniendo por base el Derecho Romano y el Derecho Portugués; después, la influencia del Código Civil Francés y de la Doctrina francesa, que siempre han tenido gran prestigio sobre los juristas suramericanos; la influencia de los Códigos portugués, español, italiano, argentino, alemán y suizo (Bevilaqua, prefacio al Code Civil des Etats-Unis du Brasil, traduit et annoté par Goulé, Daguin et D'ardenne de Tizac).

Resulta, pues, que tratándose de artículos del --- nuevo Código que proceden del anterior o del español, italiano, argentino, chileno y brasileño, encontramos, con frecuencia, --- como fuente mediata el Código Civil Francés, el cual ha ejercido una influencia preponderante en la elaboración de nuestros Códigos Civiles" (414).

(414) BORJA SORIANO, Manuel. Ob. Cit.. Págs. 17 y 18.

A) PREAMBULO

Para la elaboración del Proyecto de Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, como primariamente se le denominó, fué designada una Comisión, a la cual ya hemos hecho referencia en el capítulo anterior, esta comisión quiso romper con el espíritu individualista establecido en el Código Civil de 1884; para innovar un espíritu más actual a esas fechas, el social, de ahí que esta comisión expone las ideas propias --- que dieron origen al Proyecto del Código Civil de 1928, por ello se expone a continuación la Exposición de Motivos, en general y en particular, los concernientes a las reformas que se hicieron en dicho proyecto, en materia del contrato de compraventa.

El proyecto en mención, fué sometido a revisiones posteriores, en donde intervinieron con sus críticas, objeciones, recomendaciones, etc., principalmente algunas Secretarías y Departamentos de Estado, así como la Barra de Abogados y renombrados juristas de ese tiempo, por lo que es interesante conocer tan respetables opiniones y el resultado que tuvieron las mismas para la elaboración de la redacción definitiva, para el entonces

nuevo Código; razón por la que en este capítulo también se insertan las diversas exposiciones de motivos que se tuvieron en cuenta por dicha comisión, en las Revisiones del Proyecto del -
Código.

CAPITULO II

EXPOSICION DE MOTIVOS Y REVISIONES DEL PROYECTO DE CODIGO CIVIL
PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES EN MATERIA COMUN, Y ---
PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.

B) EXPOSICION DE MOTIVOS, EN GENERAL, Y EN PARTICULAR, --
REFERENTE AL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

La mencionada Comisión, al concluir sus trabajos sobre la formación de un Proyecto de Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, presentó al entonces Secretario de Estado, encargado del despacho de Gobernación, Emilio Portes Gil, por órdenes del C. Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, Plutarco Elías Calles, en fecha 12 de Abril de 1928, un breve informe, titulado "Motivos de este Código", el cual habla acerca de las principales reformas que contenía el Proyecto que presentaban: por lo que a la letra las manifestaciones generales al respecto que hizo esta Comisión, son las siguientes:

"El poco tiempo de que se dispone para la formación de este Proyecto, aproximadamente veinte meses, y la incompetencia sinceramente confesada de los miembros de la Comisión, para llevar a cabo una obra tan difícil, tan extensa y de tanta trascendencia social, quizá harán que el Proyecto adolezca de -- gravísimos errores, pues no pretende haber hecho una obra perfecta, sino sólo presentar soluciones que creyó más convenientes a los importantísimos problemas legislativos con que se -----

enfrentó. Espera la Comisión que de la discusión desapasionada que origine el Proyecto surja un buen Código Civil.

Cumple con su deber la Comisión al exponer a usted en forma sintética los motivos que tuvo en cuenta para señalar nuevos derroteros a la Legislación Civil del Distrito y Territorios Federales.

La Comisión alienta la esperanza de haber interpretado con fidelidad las progresistas ideas sustentadas en materia social por el C. Presidente de la República y por usted, y de haber correspondido con toda lealtad a la confianza que en ella se depositó.

Las revoluciones sociales del presente siglo han provocado una revisión completa de los principios básicos de la organización social, y han echado por tierra dogmas tradicionales consagrados por el respeto secular.

La profunda transformación que los pueblos han experimentado a consecuencia de su desarrollo económico, de la preponderancia que ha adquirido el movimiento sindicalista, del crecimiento de las grandes urbes, de la generalización del espíritu democrático, de los nuevos descubrimientos científicos realizados y de la tendencia cooperativa cada vez más acentuada, --

han producido una crisis en todas las disciplinas sociales, y -- el derecho, que es un fenómeno social, no puede dejar de sufrir la influencia de esas crisis.

El cambio de las condiciones sociales de la vida moderna, impone la necesidad de renovar la legislación, y el derecho civil, que forma parte de ella, no puede permanecer ajeno al colosal movimiento de transformación que las sociedades experimentan.

Nuestro actual Código Civil, producto de las necesidades económicas y jurídicas de otras épocas; elaborado --- cuando dominaba en el campo económico la pequeña industria y en el orden jurídico un exagerado individualismo, se ha vuelto incapaz de regir las nuevas necesidades sentidas y las relaciones que aunque de carácter privado, se hallan fuertemente influenciadas por las diarias conquistas de la gran industria y por --- los progresivos triunfos del principio de solidaridad.

Para transformar un Código Civil en que predomina el criterio individualista, en un Código Privado Social, es preciso reformarlo substancialmente, derogando todo cuanto favorece exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad, e introduciendo nuevas disposiciones que se armonicen con el concepto de solidaridad.

Es completamente infundada la opinión de los que sostienen que el Derecho Civil debe ocuparse exclusivamente de las relaciones entre particulares que no afecten directamente a la sociedad, y que por tanto, dichas relaciones deben ser reguladas únicamente en interés de quienes lo contraen. Son poquísimas las relaciones entre particulares que no tienen repercusión en el interés social y que, por lo mismo, al reglamentarlas no deba tenerse en cuenta este interés. Al individuo, sea que obre en interés propio, o como miembro de la sociedad y en interés común, no puede dejar de considerársele como miembro de una colectividad; sus relaciones jurídicas deben reglamentarse armónicamente, y el derecho de ninguna manera puede prescindir de su fase social.

La necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados; la desenfrenada competencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la gran industria que directamente afecta a la clase obrera, han hecho indispensable que el Estado intervenga para regular las relaciones jurídico económicas, relegando a segundo término al no a mucho triunfante principio de que la "voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos".

La célebre fórmula de la escuela liberal, "laissez faire, laissez passer", es completamente inadecuada para resolver los importantísimos y complejos problemas que a diario se presentan en la vida contemporánea.

La idea de solidaridad arraiga cada vez más en las conciencias y encauza por nuevos derroteros las ideas de libertad y de igualdad.

En nombre de la libertad de contratación han sido inficuamente explotadas las clases humildes y con una declaración teórica de igualdad se quiso borrar las diferencias que la naturaleza, la educación, una desigual distribución de la riqueza, etc., mantienen entre los componentes de la sociedad.

Es preciso socializar el derecho, porque como dice un publicista: "una socialización del derecho será un coeficiente indispensable de la socialización de todas las otras actividades, en oposición con el individuo egoísta, haciendo nacer así un tipo de hombre más elevado: el hombre social".

"Socializar el derecho significa extender la esfera del derecho del rico al pobre, del propietario al trabajador, del industrial al asalariado, del hombre a la mujer, sin ninguna restricción ni exclusivismo. Pero es preciso que el derecho no

constituya un privilegio o un medio de denominación de una clase sobre otra".

Se ha dicho que la legislación no debe ser más -- que un trasunto de las costumbres, una cristalización de las necesidades de una sociedad, y por eso se condena enérgicamente la adaptación de leyes e instituciones existentes en otros países. Esa opinión encierra un gran fondo de verdad; pero como toda --- idea unilateral y exclusivista, no expresa toda la verdad.

Para legislar no deben tenerse en cuenta solamente las necesidades actuales y manifiestas de la sociedad, porque hay necesidades ficticias cuya satisfacción acarrearía gravísimos males, porque hay legítimas necesidades latentes que es preciso descubrir y remediar; porque hay necesidades antagónicas -- que es forzoso armonizar y porque el legislador debe tener los ojos fijos en el porvenir.

La fuerza de la tradición, la obra de las costumbres, sin duda que son respetables; pero muchas veces sancionan irritantes injusticias, privilegios odiosos que el legislador -- con valentía debe borrar, y debe también recoger las reivindicaciones de los oprimidos, de los vejados, para convertirlas en -- preceptos legales.

"Se ha dicho, no sin cierta razón, que las leyes no crean las condiciones del mundo social y que no hacen más que expresarlas. Pero la legislación no se limita a este papel pasivo; es en gran parte el eco de las condiciones sociales nuevas, de los sentimientos y de las necesidades nuevas; y las sanciones del legislador ejercen a su vez una acción propulsiva y estimulan a reivindicaciones".

Por otra parte, la legislación no puede considerarse como un conjunto de principios teóricos que se desarrollan con el rigor de un razonamiento lógico. No debe olvidarse que es un conjunto de reglas de conducta y que la vida no tiene inflexibilidad de la línea recta.

Las anteriores consideraciones normaron la conducta de la Comisión y por eso fué que no tuvo reparo en inspirarse en legislaciones extranjeras en aquellos puntos en que era deficiente la legislación patria, y en tomar en cuenta las teorías de reputados tratadistas europeos para proponer algunas reformas. Esto, sin descuidar nuestros propios problemas y necesidades, y, sobre todo, procurando que enraizaran en el Código Civil los anhelos de emancipación económica de las clases populares que alentó nuestra última revolución social y que cristalizaron en los artículos 27, 28 y 123 de la Constitución Federal de 1917.

Deliberadamente la Comisión no procuró ser original, porque está convencida de que en materia legislativa la invención es peligrosísima y de que los intereses sociales son demasiado respetables para arriesgarlos en un experimento de éxito problemático.

Por eso, por regla general, propone reformas que estén escudadas con la autoridad de connotados tratadistas o que ya figuren en la legislación de los países más cultos. Cuando encontró un precepto legal del Código extranjero que expresara fielmente lo que se proponía la Comisión, lo aceptó literalmente, aunque no habría sido muy difícil cambiar su redacción, porque quiso se pudieran aprovechar la interpretación que a ese precepto habían dado los tribunales, así como los trabajos de los tratadistas que lo explicaban y comentaban.

El pensamiento capital que informa el Proyecto puede expresarse brevemente en los siguientes términos:

Armonizar los intereses individuales con los sociales, corrigiendo el exceso de individualismo que impera en el Código Civil de 1884" (415), hasta esas fechas aún vigente, -

(415) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES. Ob. Cit.. págs. 1 a 4.

pues como se refirió, este nuevo Código comenzó a regir a partir del 1º de Octubre de 1932, en virtud del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, en fecha 1º de Septiembre de -- ese año.

Dicha Comisión, también argumentaba respecto a -- las reformas contenidas para el libro primero del Código, titulado "de las personas", y en particular al texto original concebido para el primer artículo, apuntando lo siguiente: "El Código Civil rige en el Distrito y en los Territorios Federales; pero - sus disposiciones obligan como supletorios de leyes federales, - en los casos en que la Federación fuere parte y cuando expresamente lo manda la ley. En esos casos, las disposiciones del Código Civil no tienen carácter local; con toda propiedad puede -- decirse que están incorporadas, que forman parte de una ley federal y, por lo mismo, son obligatorias en toda la República.

Además, quedaría desvirtuado el propósito de uniformidad buscado por el legislador al declarar de competencia -- federal la materia respectiva, si se aplicaran como supletorias las diversas legislaciones civiles de los" (416) entonces ----

(416) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO, CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Cuadragésima Cuarta Edición. Editorial --- Porrúa, S.A.. México, D.F., 1978. Pág. 11.

veintiocho Estados de la Federación Mexicana.

En el mismo libro, se contemplaron reformas concernientes a las personas, en las cuales, entre otras, "se equiparó la capacidad jurídica del hombre y la mujer, estableciéndose que ésta no quedaba sometida, por razón de su sexo, a restricción legal alguna en la adquisición y ejercicio de sus derechos.

Como consecuencia de esta equiparación se dió a la mujer domicilio propio; se dispuso que tuviera en el matrimonio autoridad y consideraciones legales iguales al marido y que, por lo mismo, de común acuerdo arreglaran todo lo relativo a la educación y establecimiento de los hijos y a la administración de los bienes de éstos.

Se estableció que la mujer pudiera, sin necesidad de autorización marital, servir un empleo, ejercer una profesión o industria, o dedicarse al comercio, con tal que no descuidara la dirección y los trabajos del hogar.

La mujer casada mayor de edad puede administrar libremente sus bienes propios y disponer de ellos. También puede administrar los bienes pertenecientes a la sociedad conyugal, si así lo hubiere convenido con su esposo.

La mujer casada tiene derecho a pedir que se dé -

por concluída la sociedad conyugal, cuando teniendo el marido la administración de los bienes comunes, se revele un administrador torpe o negligente.

Se hizo desaparecer la incapacidad legal para que la mujer pudiera ser tutriz, fiadora, testigo de testamento, albacea, y para que ejerciera el mandato.

Al llegar a la mayoría de edad tiene la libre --- disposición de su persona y de sus bienes, estando legalmente -- capacitada para celebrar toda clase de contratos.

No pierde la patria potestad sobre los hijos de - los matrimonios anteriores, aún cuando contraiga segundas o ul-- teriores nupcias.

La equiparación legal del hombre y la mujer se -- hacía necesaria, en vista de la fuerza arrolladora que ha adquirido el movimiento feminista. Actualmente la mujer ha dejado de estar relegada exclusivamente al hogar; se le han abierto las -- puertas para que se dedique a todas las actividades sociales, y en muchos países toma parte activa en la vida política. En ta-- les condiciones, era un contrasentido la reducción de su capacidad jurídica en materia civil, sustentada por el Código anterior.

Se fijó un procedimiento más eficaz para la publicación de las leyes, con el objeto de que sean éstas realmente conocidas del público, pues en un país en el que hay un alto porcentaje de analfabetos, no es el medio más adecuado para que se conozcan las leyes, y por lo mismo para hacer obligatoria su --- obediencia, la sola publicación en el periódico oficial.

La reforma consiste fundamentalmente en que en -- las poblaciones que no sean las capitales de la República o de -- los Territorios, la publicación se haga leyendo en la plaza pública las leyes y reglamentos y además fijando el periódico oficial que los contiene en los lugares públicos acostumbrados.

En el proyecto se completó la teoría de los estatutos desarrollada en el Código de 84. Se reconoce que la ley personal debe regir el estado y capacidad de las personas; pero que esa ley no se aplicará si pugna con alguna disposición de -- orden público. Se establece que se considera como ley personal la del domicilio, cuando los individuos tienen dos o más nacionalidades o no tienen ninguna, o cuando se trata de mexicanos -- que, siendo originarios de otras entidades federativas, ejecutan actos jurídicos en el Distrito o en los Territorios federales. -- Se sujetó la aplicación de la ley personal cuando se trata de -- extranjeros, al justo principio de reciprocidad, y se obliga a --

éstos, cuando contraen con mexicanos, a declarar su estatuto y las incapacidades que conforme a él tuvieren; so pena de que si no lo hacen o declaran falsamente, el contratante mexicano que ha procedido de buena fe tiene derecho de que se apliquen las disposiciones del Código Civil mexicano, aún tratándose del estado y capacidad del extranjero.

La capacidad de la persona para los actos jurídicos depende de su desarrollo físico e intelectual, que a su vez se determina por los factores peculiares de raza, de clima, de costumbre, de tradiciones, de idioma, etc.. Por eso las leyes que rijan su capacidad deben ser sus leyes nacionales, que tienen en cuenta las expresadas circunstancias y que especialmente han sido hechas en vista de las cualidades immanentes y distintivas de los individuos a quienes se van a aplicar. Esas leyes deben regir a la persona a dondequiera que vaya, y sólo cuando estén en pugna con preceptos de orden público del país en que se realice el acto jurídico, no serán aplicadas; porque los preceptos de orden público constituyen los principios fundamentales -- que cada nación ha adoptado para la organización y funcionamiento de sus más importantes instituciones sociales.

Sólo subsidiariamente, cuando las personas que no tienen nacionalidad o cuando tienen dos o más, se ordena que se

aplique la ley del domicilio; en el primer caso, porque no hay ley nacional que aplicar, y en el segundo, porque no se sabría cuál de las leyes nacionales debería preferirse.

También se dispuso que se aplicara la ley del domicilio cuando se trate de mexicanos que siendo originarios de otras entidades federativas, ejecuten actos jurídicos en el Distrito o en los Territorios Federales. Entre los mexicanos nacidos en diversas entidades federativas no hay las profundas diferencias de raza, de costumbres, de tradiciones, de idiomas, etc., que tuvo en cuenta la escuela nacionalista para sostener que la capacidad de las personas debe regirse por su ley nacional. En tales condiciones, y a fin de establecer una regla para resolver conflictos que de otra manera permanecerían sin solución, se adoptó en el caso de que se trata la aplicación de la ley del domicilio.

Igualmente se dispuso que se aplicara la ley del domicilio en casos en los que, por conflictos entre las leyes personales de los interesados, sería injusto supeditar a alguno de ellos a la ley personal del otro.

Como una medida de defensa de la política nacionalista, perfectamente justificada, pues tiende a borrar injustas

desigualdades contrarias a la solidaridad internacional, se subordino la aplicacion de la ley personal de los extranjeros que ejecuten actos juridicos en la Republica a la condicion de reciprocidad.

Por lo que atañe al regimen sobre los bienes muebles e inmuebles se ordeno que sin distincion quedaran regidos por la ley del lugar donde estan ubicados de acuerdo con lo prevenido en el articulo 121 de la Constitucion Federal.

Se dio a la clase desvalida o ignorante una proteccion efectiva, modificandose las disposiciones inspiradas en los clasicos prejuicios de la igualdad ante la ley y de que la voluntad de las partes es suprema ley de los contratos, pues se comprendio que no todos los hombres, tan desigualmente dotados por la naturaleza y tan diferentemente tratados por la sociedad, en atencion a su riqueza, cultura, etc., pueden ser regidos invariablemente por la misma ley, y por eso se dispuso que cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria del otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado con lo que su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la rescision del contrato, y cuando esto no sea posible, la reduccion equitativa de su obligacion, durando ese derecho un año.

El derecho de que se reduzca la obligación sólo - se tiene cuando no es posible la rescisión, porque se deseó disminuir los casos de aplicación del arbitrio judicial, y se limita a un año el plazo para el ejercicio de las acciones, con el - objeto de evitar los peligros que el abuso de este derecho puede ocasionar, quebrantando la estabilidad de las transacciones.

Se moderó el rigor del precepto de que la ignorancia de las leyes debidamente promulgadas y publicadas no excusa su cumplimiento, precepto que se apoya en una ficción legal constantemente desmentida por la experiencia, y se facultó a los jueces para que, teniendo en cuenta el notorio atraso de algunos individuos, su apartamiento de las vías de comunicación y su miserable situación económica, pudieran eximirlos de acuerdo con el Ministerio Público, de las sanciones en que hubieren incurrido - por la falta de cumplimiento de la ley que ignoraban; o de ser - posible, concederles un plazo para que la cumplan; siempre que - no se trate de leyes que afecten directamente el interés público y que no resulte perjuicio a tercero.

Se reconoció la personalidad moral de los sindicatos, asociaciones profesionales y de las demás a que se refiere la fracción XIV del artículo 123 de la Constitución Federal, ---

así como de las sociedades cooperativas y mutualistas" (417).

Más adelante en la misma Exposición de Motivos, - pero referente al libro segundo bautizado "De los bienes", la -- Comisión dice que: "Se hizo una más amplia y metódica clasificación de los bienes inmuebles, enumerándose entre ellos los contenidos en las fracciones VII, IX, XI y XII del artículo 733, -- que no habían sido mencionados por el artículo correlativo del - Código de 84. La clasificación de esos bienes se amplió teniendo en cuenta los adelantos científicos e industriales que han -- hecho aparecer nueva clase de bienes.

Al tratar de la propiedad, se separó la Comisión - de la tendencia individualista que campeaba en el Derecho Romano, en la legislación napoleónica y en gran parte de nuestro Código Civil, y aceptó la teoría progresista que considera el derecho - de propiedad como el medio de cumplir una verdadera función social. Por tanto no se consideró la propiedad como un derecho -- individual del propietario, sino como un derecho mutable que --- debe modelarse sobre las necesidades sociales a las cuales está

(417) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL. Décima Cuarta Edición. Anotado y concordado por el Notario Lic. Manuel Andrade. Editorial Ediciones Andrade, S.A. México, D.F., 1976. Págs. 5 a 8.

llamado a responder preferentemente. A este efecto, y de acuerdo con los preceptos constitucionales relativos, se impusieron algunas modalidades a la propiedad, tendientes a que no quedara al arbitrio del propietario dejar improductiva su propiedad, y a que no usara de su derecho con perjuicio de tercero o con detrimento de los intereses generales.

El criterio que en esta materia siguió la Comisión fué: garantizar al propietario el goce de su propiedad, a condición de que al ejercitar su derecho procure el beneficio social.

Se ensayó implantar la teoría objetiva de la posesión, llegándose más lejos de donde habían llegado los Códigos Alemán y Suizo. En el Proyecto no se exige para conceptuar poseedora a alguna persona el "animus domini" de la escuela clásica, si siquiera el "animus possidendi" de la escuela de transmisión, aceptado por el Código Japonés, sino que basta para adquirir la posesión que se ejerza un verdadero poder de hecho sobre la cosa, en provecho del que la tiene, sin perjudicar a la colectividad, y por eso se reconoce como poseedor al arrendatario y a todos los que conforme a la antigua escuela poseían a nombre de otro. De acuerdo con el proyecto, los llamados detentadores serán poseedores porque hay que proteger un estado de hecho ---

que tiene valor social y económico por sí mismo. La posesión es la consagración que el derecho hace de una situación de hecho y no se necesita averiguar, desde el punto de vista puramente individualista, lo que quiere y piensa el beneficiario de esta situación de hecho, sino como afecta a la colectividad a la que aquél pertenece como miembro. Más, según que el poseedor reconozca o no en otro el derecho de propiedad de lo poseído, producirá la posesión diferentes efectos, sobre todo, en lo relativo a la prescripción.

Por no chocar con un precepto constitucional ---- (art. 17), no se concedió a la posesión el procedimiento de defensa que otros Códigos, entre los que se cuentan el alemán, el suizo y el brasileño, le conceden: el de la defensa privada; --- sólo se concedieron las acciones tradicionales de retener y recobrar la posesión.

Se estudió la posesión independiéndola del derecho de propiedad y de cualquier otro acto jurídico que le sirviera de título.

Por eso se estableció que cuando la posesión no era más que la manifestación del derecho de propiedad, el poseedor gozaba de los derechos del propietario, y que cuando la posesión se adquiría del dueño, en virtud de un acto jurídico que

transmitiera el poder de hecho sobre una cosa, el poseedor tenía el derecho que le confería el título constitutivo de la posesión, y ésta se regía por las disposiciones legales que reglamentaban el acto jurídico que le dió nacimiento, ya fuera usufructo, arrendamiento, prenda, etc. Pero independientemente de esas posesiones, se reglamentó la posesión sin título, es decir, el poder de hecho que se adquiere sobre una cosa independiente de toda autorización de su dueño. Esta posesión fué garantizada, cuando el poseedor hacía producir la cosa poseída, pues el beneficio que con esto recibe la colectividad amerita que reconozca esa posesión como capaz de producir efectos jurídicos. Consecuente con este criterio, la Comisión estableció la posesión útil, es decir, la de aquel que hace producir la cosa, rodeando a esta posesión de más garantías y reconociéndole mayores efectos jurídicos. En concepto de la Comisión, merece más protección el individuo que, aunque sin ser el propietario, tiene una cosa en su poder, la beneficia debidamente y la hace producir para satisfacer necesidades sociales, que el propietario indolente que mantiene ociosa su propiedad, la abandona o impide que la sociedad obtenga de ella el aprovechamiento que la colectividad reclama.

Se cambió el criterio establecido en el artículo 830 del Código Civil de 84 para juzgar cuando hay posesión de -

buena fe, substituyendo el elemento subjetivo y vago adoptado --- por este artículo: "La creencia fundada de tener título bastante para transferir el dominio", por un elemento objetivo y de fácil demostración; el haber adquirido la posesión de los bienes inmuebles de aquel que los tiene inscritos a su favor en el Registro de la Propiedad o de quien, autorizado por aquél, transmite esa - posesión. También se presume de buena fe la posesión que se inscribe en el Registro y que se refiere a inmuebles que no están -- inscritos en favor de otra persona, con lo que se le da mayor --- importancia al Registro, puesto que se le hace producir efectos - jurídicos que hasta ahora no habían sido reconocidos.

Por otra parte, juzga la Comisión que la creencia, aunque fundada, pero errónea, de tener título bastante para ---- transferir el dominio en realidad no constituye un verdadero título, y que la posesión en tal caso debe ser considerada como posesión sin título.

La frecuencia y rapidez con que se hacen las transacciones sobre muebles impiden que éstas se sujeten a una publicidad formalista y complicada, por lo que no puede establecerse - para ellas, como regla general, el sistema de inscripción en el - Registro Público. Por eso, tratándose de muebles, la publicidad que resulta del hecho de la posesión substituye a la acción ----

protectora que en materia de inmuebles realiza la inscripción en el Registro, y la Comisión aceptó el principio de que el poseedor de una cosa mueble se presume propietario de ella.

Una consecuencia de esta presunción, necesaria -- para que la circulación de los muebles fuese rápida, fácil y segura, ya que el comprador en cada caso exige al vendedor la comprobación de la legitimidad de su derecho, fué que se garantizara al comprador la buena fe contra la pérdida del precio pagado, cuando adquiriera la cosa en almoneda o de un comerciante que se dedique a la venta de objetos de la misma especie. Se estimó -- que los perjuicios que por este motivo llegara a sufrir el propietario de la cosa perdida o sustraída, pueden ser evitados -- por el mayor cuidado que tomen las autoridades para impedir que en almoneda o mercados públicos se vendan cosas robadas.

Por otra parte, esta reforma figura ya en varias legislaciones, pudiendo citarse, entre otras, la francesa, inglesa, canadiense, alemana, suiza, española y brasileña" (418).

Dicha Comisión continúa su exposición manifestando en la parte relativa al libro cuarto, intitulado "De las ----

(418) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO, CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit.. Págs. 19 a 22.

obligaciones", que éste "principia desarrollando una teoría general de las obligaciones, a diferencia del Código de 84, que -- hace del convenio la fuente casi única de las obligaciones.

En esta materia era conveniente no dejar fuera -- de la ley formas de obligarse que el progreso científico ha ---- creado, porque a medida que la sociedad avanza, las relaciones -- de sus miembros se multiplican, se unen más estrechamente sus -- intereses y nacen relaciones jurídicas que no toman su origen -- del acuerdo de voluntades, sino que para garantía de los intereses colectivos se imponen aún contra la voluntad o se exigen --- sin que ésta se haya expresado todavía. Formas que el Código -- anterior no comprendía y que los códigos civiles modernos y connotados publicistas han aceptado definitivamente.

Los medios de comunicación, cada vez más frecuentes y rápidos, acortan las distancias y borran las fronteras, -- generalizando las relaciones económicas y uniformando la legislación patrimonial, y por ello la materia de las obligaciones -- tiene en casi todos los códigos muchos puntos de analogía. Más aún, la nueva concepción del derecho civil ha roto el círculo -- estrecho de los intereses meramente individuales y ha hecho de -- las relaciones de familia, del goce de los bienes, de los ----

convenios, etc., actos en los que el interés preponderante es el de la sociedad. De esta suerte el Derecho Civil se va convirtiendo en Derecho Privado Social, que debe comprender también el Derecho Mercantil, unificándose esos ramos de la legislación, -- como ya se ha hecho en Suiza.

La doctrina orientadora de este libro substituye -- el principio fundamental de la autonomía de la persona para obligarse y disponer de sus bienes como mejor le parezca, por una -- norma menos metafísica e individualista, la cual es sujeción de -- la actividad humana a los imperativos ineludibles de interdependencia y solidaridad social, creados por la división del trabajo y comunidad de necesidades. Se desea que la fecunda iniciativa individual no se detenga frente al rigorismo de los contratos solemnes, y que la equidad base esencial del derecho, prepondere -- sobre el inflexible texto de la ley, a cuyo efecto se reconoció -- que producen consecuencias jurídicas los convenios cumplidos por el deudor, aunque no llenen las formalidades legales.

Para la mejor comprensión del tema trascendental -- de las obligaciones se metodiza científicamente su exposición, -- clasificando sus diferentes especies, estudiando pormenorizada -- mente sus formas de transmisión y extinción, y sus efectos con --

relación a tercero" (419).

En particular a nuestro tema, en relación a la -- materia del contrato de compraventa, prevista en el mismo libro cuarto, la Comisión en mención, apunta al respecto, en el mismo informe, que "se crearon algunas modalidades muy usadas en los - Estados Unidos del Norte y que entre nosotros comienzan a tener grande aceptación, aunque no hayan sido sancionadas legalmente. Se reglamentó lo más completamente posible el contrato de promesa de venta, con el fin de evitar que muchas de las ventas que - ahora se hacen por las compañías de máquinas de coser, por las - agencias de automóviles, de fonógrafos, pianos, etc., así como - por las que venden terrenos en las colonias de reciente forma--- ción se disfracen de contratos de arrendamiento, con grave perjuicio de los compradores y, en ocasiones, de las mismas empresas.

El contrato de compraventa recibió modificaciones que las necesidades de la vida moderna reclamaban urgentemente.. Desde luego, a fin de estimular las transacciones se simplificaron sus formalidades, a la vez que se aumentaron las garantías - de los terceros contra la mala fe de los vendedores. Particularmente se deseó estimular el crédito territorial mediante la ----

(419) NUEVO CODIGO PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES.
Ob. Cit.. Págs. 19 y 20.

rápida circulación de la propiedad raíz, para lo cual se empezó por asegurar la legitimidad de los derechos de los propietarios, mediante la forzosa publicidad en el Registro Público y su relativa depuración por el encargado de dicha oficina.

Tratándose de bienes inmuebles inscritos en el - Registro, y cuando la venta es al contado, se permitió que sean vendidos por simple endoso del certificado de propiedad, que el registrador tiene obligación de extender al vendedor, a cuyo nombre están inscritos los bienes, pero se adoptaron algunas precauciones para evitar que esa forma facilísima de vender los inmuebles, diera origen a fraudes en contra de tercero o del fisco.

Con el objeto de evitar obstáculos inútiles para el perfeccionamiento de las transacciones, se admiten como válidas las ventas hechas sobre las muestras, con sólo el acuerdo sobre su cantidad, calidad y precio; pero para garantizar suficientemente al comprador, se aclaran en la ley las responsabilidades en que se incurre por los vicios ocultos de la cosa y, además, se previenen controversias futuras sobre la forma de entregar la cosa vendida y mora del comprador en recibirla. En este contrato, como en otros, se quebranta el principio de la libre - voluntad de las partes por la intervención del legislador en defensa de los intereses de las colectividad y con tal objeto se -

prohíbe a los funcionarios judiciales comprar las cosas en litigio que deben resolver; se prohíben también las ventas que producen el acaparamiento o concentración de los artículos de primera necesidad, y las que por las condiciones en que se ejecutan conducen a la explotación del vicio de la embriaguez" (420).

Por último, dicho informe contempla también en la parte final, lo referente al Registro Público de la Propiedad, - diciendo que éste se organizó sobre nuevas bases, "haciendo que produzca diferentes efectos jurídicos, según la naturaleza del - acto o contrato que se registre.

La falta de registro de los actos o contratos por los cuales se adquiere, transmite o modifica, grava o extingue - el dominio de los demás derechos reales sobre inmuebles, hace -- que no produzcan ningún acto jurídico.

Tratándose de otros actos o contratos, la falta - de registro hace que no produzcan efectos contra tercero.

También se establece como principio básico que la inscripción no convalida actos o contratos que sean nulos; pero

(420) LEYES Y CODIGO DE MEXICO, CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit.. Págs. 32 y 33.

a la vez se dispone que los actos o contratos que se otorguen o celebren por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto a terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o se resuelva el derecho del otorgante en virtud del título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro, no aplicándose con disposición a los contratos gratuitos, ni los actos o contratos que se otorguen o celebren violando una ley prohibitiva o de interés público.

Aunque se aumentaron los actos y contratos que deben registrarse, se simplificó la manera de hacer el registro, y sólo se establecieron principios generales sobre esta importante materia, encomendándose su desarrollo minucioso al reglamento -- respectivo.

La falta de titulación de una gran parte de la -- propiedad raíz y los capitales defectos de que adolecen muchos -- de los títulos de esa propiedad, dificultan enormemente las transacciones sobre dichos bienes y colocan a los propietarios de -- hecho, llamémosles así, en una anormal situación jurídica.

Para suplir esa falta de titulación y subsanar -- los derechos de la existente, se introdujo el registro de las informaciones de dominio y de las inscripciones de posesión.

En el anteproyecto se establece que el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se a consumado y --- que ha adquirido por ende, la propiedad; sirviéndole la senten---cia favorable que obtenga de título de propiedad que será ins---crita, y que cuando no pueda ejercitar ese derecho por no estar inscrita en el Registro de la propiedad poseída, puede demostrar ante el juez competente que ha tenido la posesión de que se trata, rindiendo la información respectiva en los términos que es---tablezca el Código de Procedimientos Civiles.

Comprobada debidamente la posesión, el juez de---clarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la posesión, y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrito en el Registro.

También se permitió que el que tenga posesión ---apta para prescribir bienes no inscritos en el Registro a favor de persona alguna, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez ante quien lo acredite, del ---modo que fije el Código de Procedimientos Civiles, siendo el ---

efecto de la inscripción tener la posesión inscrita como apta -- para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años contados desde que la misma fué inscrita. Transcurrido este -- plazo sin que en el Registro aparezca algún asiento que contra-- diga la posesión inscrita, tiene derecho el poseedor, comprobando este hecho mediante la presentación del certificado respectivo, a que el juez competente declare que se ha convertido en -- propietario en virtud de la prescripción ó ordene que se haga el registro de la inscripción de dominio correspondiente.

De esta manera procuró la Comisión que quedara -- subsanada la falta de título de propiedad raíz y de los defectos de que muchos de ellos adolecen.

Se hicieron otras muchas reformas que no se -- mencionan por no alargar más este extenso informe; pero todas -- inspiradas en la idea capital que tuvo la Comisión: la de socializar, en cuanto fuera posible, el Derecho Civil, preparando el camino para que se convierta en el derecho privado social.

La Comisión abraza la firme creencia de que -- ha incurrido en muchos errores y desaciertos; pero valga en su -- abono su decidida voluntad de enfrentarse con muy serios problemas que hasta ahora habían permanecido al margen de nuestra ---

legislación civil. Las soluciones que da a esos problemas quizá no sean las más aceptables; pero producirán el efecto de abrir - la discusión y de hacer que personas más competentes y mejor --- preparadas se ocupen de ellos y los resuelvan convenientemente.

La Comisión opina que en la formación de un - Código Civil deben colaborar los jefes de familia, propietarios, agricultores, industriales, trabajadores y, en general, todos -- aquellos a quienes puedan afectar sus disposiciones. Por eso se permite sugerir que el Proyecto formulado se dé a conocer a las mencionadas personas para que expongan sus puntos de vista y se tomen en cuenta las observaciones que fueren pertinentes, antes de que entre en vigor el 31 de agosto del presente año" (421).

Como antes se señaló, este Código entró en -- vigor hasta el 1o. de octubre de 1932, por lo que las pretensiones de la Comisión en ese sentido, no prosperaron.

C) REVISIONES DEL PROYECTO DE CODIGO CIVIL; GENERALIDADES Y PARTICULARIDADES EN MATERIA DE COMpraventa.

La citada Comisión para el Proyecto del Código - que nos ocupa, por informe rendido, en cumplimiento de su superior acuerdo, el C. Oficial Mayor, encargado del Despacho de la Secretaría de Gobernación, en fecha 20 de mayo de 1928, señala que, habiendo estudiado las objeciones hechas al libro primero del Proyecto del Nuevo Código Civil, hasta esa fecha, las cuales sólo habían enviado algunos críticos, entre ellos, la Barra de Abogados, la Secretaría de Relaciones Exteriores y el Departamento de la Contraloría, le expresaba el resultado del estudio, diciéndole que "En el Proyecto del nuevo Código se hacen - fundamentales reformas a muchas de las disposiciones que contiene el Libro Primero del actual Código Civil. En la imposibilidad de mencionar todas las modificaciones introducidas, nos - - ocuparemos solamente de las que estimamos trascendentales.

I.- Se propone que el nuevo Código rija en toda la República en materia federal.

II.- Se equipara la capacidad jurídica del hombre y de la mujer.

Como consecuencia de esa equiparación, se borran todas las-

las incapacidades legales que existen en el actual Código - para que la mujer desempeñe determinados actos de la vida - civil.

III.-Se establecen las normas que deben regir el estado y capacidad de los extranjeros residentes en México, así como de los mexicanos que residen en el extranjero, sus relaciones de familia y los derechos y obligaciones que de ellos emanen.

La Comisión, en esa materia, se inspiró en la -- teoría de la escuela nacionalista y por eso sostuvo, de conformidad con los acuerdos tomados en las Conferencias Panamericanas de Río de Janeiro y de la Habana, la aplicación de la ley personal.

IV.- Se dispuso que cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado -- tiene el derecho de pedir la rescisión del contrato y de -- ser esto imposible, la reducción equitativa de su obligación. La disposición transcrita tiene por objeto proteger a la clase desvalida e ignorante, extendiendo a todos los -- contratos en que interviene, la rescisión por lesión enor--

mísima que el actual Código Civil sólo concede cuando se -- trata del contrato de compraventa.

V.- Se establecieron excepciones al principio absoluto del Cód-- digo de 84 de que la ignorancia de las leyes no excusa su -- cumplimiento. Las excepciones fueron establecidas princi-- palmente en beneficio de las clases pobres ignorantes y que viven en lugares apartados de toda comunicación.

VI.- Se amplió la enumeración de las personas morales, haciendo figurar entre ellas a los sindicatos, asociaciones profe--- sionales, sociedades cooperativas y mutualistas y a las --- asociaciones que se proponen fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquiera otro que sea lícito. (422)-

Entre otras reformas, éstas son las de nuestro -- interés para el tema que exponemos, ya que son las relacionadas indirectamente con la compraventa; la Comisión del Proyecto, -- continúa diciendo que "las demás objeciones que se han hecho al Libro Primero, dejan en pie las reformas trascendentales de --- que antes se habló y tienden solamente a que se aclaren algunos preceptos, a que en algunos casos se amplíe o se restrinjan ---

(422)

NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA
COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
Ob. Cit.: Págs. 30-1 y 30-2.

su aplicación y a que se hagan desaparecer algunas antinomias, -- las más de ellas aparentes.

Muchas de esas objeciones han sido aceptadas por-- que depuran la obra sin variarla en sus reformas básicas.

Si la superioridad lo cree conveniente, el Libro Primero del Código Civil puede promulgarse a fin de este mes, -- pues ya se hicieron las correcciones que se creyeron pertinentes en vista de las censuras formuladas. Un nuevo aplazamiento alentaría a los que sistemáticamente y con miras egoístas se oponen a la publicación del nuevo Código Civil y quizá daría por resultado que indefinidamente se aplazaran las urgentes reformas que es -- necesario hacerle.

Los demás Libros del Proyecto del nuevo Código Civil y especialmente el Libro Segundo, están siendo estudiados -- cuidadosamente por la Comisión, y con toda oportunidad se dará -- cuenta del resultado de este estudio.

Acompañamos un anexo en que se fundan brevemente -- las principales reformas hechas al Libro Primero del Código Civil vigente y en el que se expresa cuales son las enmiendas in-- troducidas al Libro Primero del Proyecto del nuevo Código, en --

vista de los estudios críticos presentados" (423).

En el Anexo aludido anteriormente, se habla en el punto 1o. que "se dispuso que el Código Civil rigiera en toda la República en materia federal.- Art. 1o.

Este artículo no ha sido objetado en su fondo, -- sólo se censuró su redacción. De acuerdo con la sugestión hecha por el señor licenciado don Miguel S. Macedo, así quedó redactado:

"ART. 1o.- Las disposiciones de este Código regirán en el Distrito y en los Territorios Federales en asuntos de orden común y en toda la República en asuntos de orden federal".

Precedentes en que se inspira la reforma: El mismo Código Civil de 84 ordena que varias de sus disposiciones se apliquen en toda la República, como las relativas a propiedad -- literaria (Art. 1271); el citado Código impone obligaciones a -- los agentes diplomáticos y a los cónsules, en materia de actas -- de nacimiento, de defunción, de matrimonio, etc., y sólo considerando federales esas disposiciones, pueden imponer tales obligaciones. La Ley de Extranjería -artículo 32- ordena que sólo la --

(423) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES. Ob. Cit.. Págs. 30-3 a 30-4.

Ley Federal puede modificar y restringir los derechos civiles de que gozan los extranjeros... y que, como en consecuencia, las -- disposiciones de los Códigos Civil y de Procedimientos del Distrito, sobre esta materia tienen el carácter de federales y serán obligatorios en toda la Unión.

Además, en varias leyes federales se citan como -- supletorias a disposiciones del Código Civil, y el propósito -- buscado por el legislador al declarar de competencia federal la materia respectiva, quedaría desvirtuado si se aplicaran como -- supletorias las diversas legislaciones civiles de los veintiocho Estados de la Federación.

Había, pues, ya precedentes legislativos de que -- las disposiciones del Código Civil fueran obligatorias en toda -- la República.

2o.- Se equiparó la capacidad jurídica del hombre y de la mujer, estableciéndose que ésta no queda sometida por -- razón de su sexo a restricción legal alguna en la adquisición y ejercicio de sus derechos civiles. Art. 2o.

Como consecuencia de esta equiparación, se borran todas las incapacidades legales que había en el Código para que la mujer desempeñara determinados actos de la vida civil.

La equiparación de la capacidad legal del hombre y de la mujer se hacía necesaria en vista de la fuerza arrolladora que ha adquirido el movimiento feminista. Actualmente, la mujer ha dejado de estar relegada exclusivamente al hogar; se le han abierto las puertas para que se dedique a todas las actividades sociales, y en muchos países toma parte activa en la vida política. En tales condiciones, era un contrasentido la reducción de su capacidad jurídica en materia civil sustentada por el Código actualmente en vigor.

El artículo no ha sido directamente atacado hasta ahora; sólo se augura que podrá desorganizar el hogar mexicano, modelo de virtudes familiares, y hacer desaparecer la proverbial ternura y la heroica abnegación de nuestras esposas y madres.

La objeción, por su vaguedad, no ha quebrantado la creencia que la Comisión tiene y sigue sosteniendo que la equiparación legal del hombre y de la mujer será el medio más eficaz para dignificar a ésta, haciendo que en el hogar desempeñe el lugar que le corresponde.

La paz del hogar es fruto de la armonía de los cónyuges a base de respeto mutuo y consideraciones iguales. La

abnegación de las esposas e hijas no debe aquilatarse mediante -- la abdicación de su voluntad para sujetarla como una esclava a la voluntad omnímoda del esposo, que no siempre tiene la razón, ni -- trata a su cónyuge como la leal compañera de su vida. La mujer -- no está destinada a perpetua tutela y no debe considerarse infe-- rior al hombre.

3o.- Los artículos 12, 13, 14, 15 y 16 del Proyec-- to están inspirados en la teoría de la escuela nacionalista, y, -- por eso, en los mencionados artículos se sostiene la aplicación -- de la Ley Personal. La Comisión creyó interpretar de esta suerte los acuerdos tomados en las Conferencias Internacionales America-- nas celebradas en Río de Janeiro y en la Habana. La Secretaría -- de Relaciones Exteriores objetó los mencionados artículos y pro-- puso que las leyes mexicanas, incluyendo las que se refieren al -- estado y capacidad de las personas, se apliquen a todos los habi-- tantes de la República, ya sean nacionales o extranjeros, estén -- domiciliados en ella o sean transeúntes. La Comisión acepta la -- proposición hecha por la Secretaría de Relaciones y modifica los artículos correspondientes.

4o.- Se dió a la clase desvalida e ignorante una -- protección efectiva, modificándose las disposiciones inspiradas -- en los clásicos prejuicios de la igualdad ante la ley y de que --

la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos. Se comprendió que los hombres tan desigualmente dotados por la naturaleza y tan diferentemente tratados por la sociedad, en atención a su riqueza, cultura, etc., no pueden ser regidos invariablemente por la misma ley, que la sociedad debe ir en auxilio del ignorante y del miserable cuando es vilmente explotado. Por eso se dispuso en el artículo 18 del Proyecto que cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente - desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene el derecho de pedir la rescisión del contrato, o de - ser ésto imposible, la reducción equitativa de su obligación. En realidad, este artículo no hace más que extender a todos los --- contratos la rescisión por lesión enormísima que el Código vigente concede, en su artículo 1658, para la compraventa. No hay razón para que se rescinda la compraventa cuando es leonina y se consideren inatacables los otros contratos, aunque en ellos intervenga la misma inícuca explotación.

Esta reforma no se inspiró, como algunos han pretendido, en el Código Ruso, sino en el Código Suizo de las -- Obligaciones, artículo 21, y en el Código Civil Alemán, artículo 138.

La Comisión procuró suavizar los efectos de -

esta disposición, limitando el ejercicio de la acción a un plazo corto, con el objeto de mantener la estabilidad que es indispensable en las transacciones económicas.

5o.- El artículo 20 disponía que cuando no se pudiera decidir una controversia judicial ni por el texto, ni por el sentido natural o espíritu de la ley, debería decidirse según los principios de la equidad. Este artículo fué objetado por -- los señores licenciados Aquiles Elorduy, Gabriel García Rojas y por la Secretaría de Relaciones. Estiman que es perjudicial --- para México que algunos asuntos que se ventilan ante la Comisión de Reclamaciones, se puedan resolver únicamente por la equidad, la cual deja una base amplísima para decidir que debe ser indemnizado cualquier daño, mientras que si se resuelve conforme a -- los preceptos de derecho, la indemnización no procede sino con - determinadas condiciones.

Deseosa la Comisión de evitar toda dificultad que en el orden internacional pudiera motivarse, de prevalecer el -- texto primitivo, aceptó la reforma sugerida y el artículo 20 --- quedó así redactado:

"Las controversias judiciales del orden civil deberán resolverse conforme a letra de la ley o a su interpretación jurídica. A falta de ley, se resolverán conforme a los ---

principios generales de derecho".

En el art. 20 se moderó el rigor del precepto de que la ignorancia de las leyes no excusa su cumplimiento, precepto que se apoya en una ficción legal constantemente desmentida por la experiencia, y se facultó a los jueces para que teniendo en cuenta el notorio atraso de algunos individuos, su apartamiento de las vías de comunicación y su miserable situación económica, pudieran eximirlos, de acuerdo con el Ministerio Público, de las sanciones en que hubiere incurrido por falta de cumplimiento de la ley que ignoraban, o, de ser posible, concederles un plazo para que la cumplan; siempre que no se trate de leyes que afecten directamente al interés público y que no resulte perjuicio a tercero.

La reforma propuesta cuenta con antecedentes legislativos. Antonino Pío suavizó la obligación de conocer la ley a los caballeros que andaban en la guerra, a los aldeanos que labran la tierra y moran en los lugares en donde no hay poblados, a los pastores que andan con los ganados en los montes o en los yermos y a las mujeres que moran en esos lugares.

Los señores licenciados Gómez Morín, Urbina, Carpio y otros, han objetado el artículo porque se exigen tantas

condiciones para gozar del beneficio que concede, que prácticamente es inútil. Sobre todo censuran que se exija que no resulte perjuicio a tercero para que el artículo se aplique, porque serán poquísimos los casos en que no haya ese perjuicio.

El propósito principal de la Comisión al formular el citado artículo 22, fué quebrantar el principio absoluto de que la ignorancia de la ley no excusa su cumplimiento, y llamar la atención acerca de la injusticia que entraña la aplicación de ese principio en algunos casos.

El temor de introducir un elemento anárquico en la legislación si establecían numerosas excepciones al principio de que la ignorancia de la ley no excusa su cumplimiento, la obligó a exigir muchos requisitos para que la excepción prosperara; pero está de acuerdo con los impugnadores del artículo en suprimir la última parte de él para que no resulte inútil" (424).

La Comisión de que hablamos, en informe presentado al C. Oficial Mayor, encargado del Despacho de la Secretaría de Gobernación, en fecha 7 de Julio de 1928, le manifiesta las -

(424) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
Ob. Cit.. Págs. 30-4 a 30-8.

principales modificaciones que hizo al Libro Segundo del Proyecto del Código Civil, en vista de las observaciones formuladas por -- varias Secretarías y Departamentos de Estado, así como por la --- Barra de Abogados, principalmente; dicha Comisión se refiere al - respecto diciendo que "Un nuevo y más detenido estudio del men--- cionado libro determinó a la Comisión a hacer importantes refor-- mas aún sobre puntos que no han sido objetados.

Por falta de tiempo nos es imposible ocuparnos de todas y cada una de las reformas hechas; pero a continuación se - trata de las más importantes.

En el Libro Segundo se trata de la propiedad y co- mo el Proyecto se apartó por completo de la doctrina individua--- lista que para nada tiene en cuenta la fase social de la propie-- dad, fué severamente atacado por los partidarios de la escuela -- clásica.

Nuestra Constitución Política, en su artículo 27, fija nuevas orientaciones a la propiedad, dándole capital impor-- tancia a la función social que debe desempeñar, y la Comisión por deber y por convicción, mantuvo en el Libro Segundo del Proyecto, la tendencia a hacer de la propiedad una institución jurídica --- que beneficie no solamente al propietario sino también a la co--- lectividad.

Las observaciones hechas sirvieron para depurar - algunos errores del Proyecto y especialmente los artículos 771, 772, 778, 793, 817 y 970, que fueron sustancialmente modificados y algunos totalmente suprimidos.

Del Libro II del Proyecto del Código Civil fué -- atacado de raíz:

I.- La manera de constituir el patrimonio de -- la familia;

II.- Las reglamentaciones de la propiedad;

III.- Las innovaciones fundamentales que se in--
trodujeron al tratar de la posesión, innovaciones que repercutie--
ron en la prescripción.

Las demás censuras que se hicieron al expresado -- Libro fueron de menor importancia, porque no se refirieron a los principios básicos que contiene esa parte del Proyecto; se criti--
can puntos de detalle y principalmente se objetó que el Proyecto remitía a leyes especiales sobre determinadas materias, tales ---
como la Ley sobre Propiedad de Inmuebles de la Federación y las --
leyes sobre aguas, bosques, caza, pesca, etc., pues en concepto --
de los críticos, el Código Civil debe ocuparse de esas materias
estableciendo los principios fundamentales que después deben ser
desarrollados en los reglamentos respectivos.

De una vez por todas la Comisión manifiesta que no está de acuerdo en que se traigan al Código Civil las disposiciones relativas a la propiedad de los inmuebles de la Federación, a bosques, caza, aguas, pesca, etc., que actualmente figuran en las leyes especiales correspondientes. Muchas de esas disposiciones tienen un carácter mutable y transitorio que las hace impropias para figurar en un Código Civil, obra, por su naturaleza, destinada a perdurar y a no estarse modificando con frecuencia. Por otra parte, en la actualidad todo tiende a especializarse. Se aspira a que ya no haya médicos que se dediquen a curar todas las enfermedades, abogados que cultiven todos los ramos de la jurisprudencia; ingenieros que lo mismo se ocupen de medir un campo que de construir un edificio o de trabajar en una mina. Al presente se procura que haya especialistas en cada ramas del saber humano, y es ir contra esa tendencia al pretender que todas las leyes especiales en materia civil desaparezcan, fundiéndose en el Código Civil.

Además la mayoría de las personas con más o menos frecuencia se ven en la necesidad de consultar el Código Civil, mientras que es más reducido el número de las personas que se interesan por las materias que son objeto de las mencionadas leyes especiales. Y refundir éstas en el Código Civil es hacerlo

muy voluminoso, y, por ende, incómodo para manejarse y difícil de consultarse, sacrificando de esta suerte la comodidad de los más en beneficio de los menos.

La Comisión, al revisar el Libro II del Proyecto, no obsequió las indicaciones que sobre el particular le hicieron sus respetables contradictores y remitió a las leyes especiales relativas, cuando tratase de materias de que se ocupan dichas -- leyes" (425).

En cuanto a la posesión y a la propiedad, dice la Comisión que "A partir de la publicación del genial libro de --- Ihering, denominado "Teoría de la Posesión", fué paulatinamente abandonándose la doctrina clásica que exigía dos elementos para que la posesión existiera: el corpus y el animus, o sea la te--- nencia de la cosa y el propósito de tenerla para sí.

Los Códigos Civiles promulgados después de la publicación de la citada obra de Ihering, y que son: el Alemán, el Austro-Húngaro, el Suizo y el Brasileño, francamente abandonaron la escuela subjetiva y sólo tuvieron en cuenta el animus como un

(425) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES. Ob. Cit.. Págs. 30-18 a 30-20.

elemento revelador de dependencia en que se encuentra la cosa --- poseída respecto del poseedor, elemento que consideraron también desde un punto de vista netamente objetivo.

Con tales precedentes, la Comisión se separó de -- la doctrina subjetiva que en materia de posesión campea en el --- Código Civil de 1884 y procuró cristalizar en preceptos legisla-- tivos los postulados básicos de la escuela objetiva. Por eso el artículo 778 del Proyecto dice que es poseedor de una cosa el --- que la tiene efectivamente en su poder, y que posee un derecho el que goza de él.

La doctrina contenida en el Proyecto ha provocado una seria oposición de la mayor parte de los abogados pertene--- cientes a la Barra y que se han mostrado partidarios acérrimos de la doctrina clásica.

La acre censura que en esta parte se ha hecho al - Proyecto ha servido para descubrir algunos errores que contiene - y la Comisión con toda buena fe ha procurado corregirlos, pero -- sin abandonar la doctrina objetiva, sostenida por caso todos los modernos tratadistas y que, como ya se dijo, la han aceptado los cuatro Códigos Civiles últimamente promulgados: el Alemán, el --- Austro-Húngaro, el Suizo y el Brasileño.

El Código Civil de 84 no considera al usufructuario, al arrendatario, al acreedor prendario, etc., como poseedores, y sin embargo con notoria inconsecuencia, les concede las acciones posesorias.

El Proyecto considera como poseedores a los mencionados; pero en su afán de no separarse de los postulados de la escuela objetiva, no reconoció ese carácter al propietario de las cosas dadas en usufructo, arrendamiento, prenda, etc., incurriendo así en el error opuesto al que había incurrido el Código de 84.

Advertido el error se hizo la corrección correspondiente y el Proyecto quedó modificado, reconociéndose como poseedores tanto al dueño de las cosas dadas en usufructo, arrendamiento, prenda, etc., como al usufructuario, arrendatario, acreedor prendario, etc., tal como lo establecen los Códigos Civiles Alemán y Suizo.

También se corrigió el artículo 793 del Proyecto que causó alarma porque podría dar lugar a que sin conocimiento del propietario se cambiara la causa de la posesión, convirtiéndose en apta para prescribir la que al principio no podía producir la prescripción.

Las disposiciones terminantes que ahora contiene - el Proyecto de que sólo es apta para prescribir la posesión que - se tiene en concepto de propietario, y de que se presume que el - que comenzó a poseer con un título continúa poseyendo con el mismo título mientras que no demuestre que ha mudado la causa de la prescripción, alejan todo peligro para los propietarios.

Se completó también el concepto que para tener --- como poseedor de buena fe daba el artículo 797 del Proyecto, porque se consideró estrecho el criterio que con tal objeto fijaba el mencionado artículo, y la corrección se hizo tomándose como -- modelo los Códigos Civiles más avanzados.

En fin, en el título de la Posesión se hicieron -- algunas otras reformas que se imponían en vista de los cambios -- de que se ha hablado" (426).

Por lo que hace a la propiedad "la Comisión man--- tiene su criterio sustentado en la breve exposición que acompañó al Proyecto, de considerar el derecho de propiedad respetable y - digno de protección mientras que se ejerce en beneficio de la ---

(426) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA -
COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
Ob. Cit.. Págs. 30-22 y 30-23.

colectividad. El propietario que por vanidad, por negligencia o mala fe deja improductiva su finca, no merece la protección de la ley, porque desnaturaliza la propiedad, al desconocer el fin social que debe llenar.

La Comisión está conforme en retirar los artículos 771 y 772, no como una rectificación de su primitivo criterio, sino porque está convencida de su inutilidad práctica. En la imposibilidad de reglamentar con toda minuciosidad dichos preceptos para evitar que sean impunemente violados, optó por establecer en diferentes Capítulos del Código, la necesidad o conveniencia de que se haga productiva la propiedad. Así, al tratar de la prescripción se reduce el plazo para la adquisición del bien, cuando el poseedor cultiva la finca; al tratar del patrimonio de familia lo declara extinguido cuando la parcela no se cultiva o la casa no se habita durante determinado tiempo; al tratar de aparcería, arrendamiento, se impone la obligación al propietario de alquilar o dar en aparcería el predio que no utiliza, etc., etc..

El artículo 816 del primitivo Proyecto expresaba: "El propietario tiene derecho de disfrutar de su propiedad con las limitaciones establecidas en las leyes y reglamentos respectivos y el deber de ejercitar ese derecho de manera que se -----

obtenga también un beneficio social". Este artículo fué criticado muy duramente por la Barra Mexicana de Abogados, la Unión de Propietarios de Casas, la Liga de Propietarios, la Cámara Nacional de Comercio y por las Secretarías de Relaciones Exteriores y de Industria y Comercio.

Se dijo que el Proyecto privaba a la propiedad de su atributo esencial, al no conceder al propietario el derecho de disponer libremente de lo que le pertenece, convirtiendo la propiedad en un verdadero usufructo y que, además, se introducía en el concepto de la propiedad un factor antes desconocido: la obligación de utilizarlo en beneficio general.

La Comisión estima que en la acepción amplia de la palabra disfrutar se encuentran contenidos los atributos clásicos del derecho de propiedad o sea el *jus-etendi*, *fruendi* et *abutendi* de los romanos. Nunca fué su intención privar al propietario de la facultad de disponer, porque ésto hubiera sido -- violar la Constitución, al cambiar el régimen constitucional de la propiedad. La mejor confirmación de que es errónea la interpretación que se da al artículo, la ofrece el mismo proyecto que reglamenta ampliamente la facultad de disponer, al tratar de las sucesiones y de los contratos traslativos de dominio; pero para evitar toda censura se hizo la corrección conducente.

Respecto a la obligación que consiste en el deber impuesto al propietario de ejercitar su derecho de manera que se obtenga beneficio social, como no se determinaban en el Proyecto todos los casos en que existe beneficio social, porque es imposible que un Código que debe contener normas generales se vuelva completamente casuístico y trate de enumerar todos los casos en que existe dicho beneficio social y, además, como el interés colectivo varía según las circunstancias de medio y de tiempo, se optó por suprimir esta parte, con el objeto de no dar libre margen al arbitrio judicial y evitar que el ejercicio del derecho de propiedad estuviese expuesto a la caprichosa interpretación del juez.

De acuerdo con las sugerencias de la Secretaría de Educación Pública, se procuró señalar las bases para la expedición de una ley que cuide de la conservación de los bienes que son la expresión genuina de nuestra cultura nacional y se prohibió que esos bienes, aunque fueran de propiedad particular, se enajenaran o se alteraran de manera que perdieran sus características, sin permiso del Ejecutivo Federal, dado por conducto de la Secretaría de Educación.

Se aceptó en el artículo 840 del Proyecto, la doctrina del no abuso del derecho, reconocida en casi todas las

legislaciones de los países civilizados y sostenida por los más connotados publicistas modernos. Ordena dicho artículo que no es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que sólo resulte perjuicio a tercero, sin utilidad para el titular del derecho. Este artículo quebranta el principio clásico de que el que usa su derecho a nadie injuria ni hace daño, y es de gran importancia porque establece una regla necesaria para la convivencia social" (427).

Según consta en el informe fechado el 15 de agosto de 1928, suscrito por la Comisión Técnica de Legislación, referente al Libro Cuarto, del Proyecto de Código, dicha Comisión manifiesta que la parte segunda "se adicionó con dos nuevos títulos. El primero se refiere a los contratos preparatorios y el otro, al contrato de adición.

En el primer Título se agruparon las disposiciones relativas a la promesa de contrato. Se autorizó que pueda asumirse contractualmente la obligación de celebrar un contrato futuro, y se fijó la naturaleza jurídica de la promesa de contrato, al establecer que ésta sólo da origen a obligaciones de

(427) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES. Ob. Cit.. Págs. 30-24 a 30-26.

hacer, consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido. Se dijo que para que la promesa de contrato sea válida, debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitar a cierto tiempo.

Se dispuso que si el promitente rehusa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato concertado, en su rebeldía los firmará el juez.

El Título Segundo trata de la compraventa. Se hicieron algunas reformas y se completó la materia reglamentándose la venta que se hace para pagar el precio en abonos y la venta -- en que el vendedor se reserva transmitir la propiedad, hasta que -- el precio esté íntegramente pagado, operaciones que en la actualidad son tan frecuentes" (428).

(428)

NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA -
COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
Ob. Cit.. Págs. 30-33 y 30-34.

CAPITULO III

EL CODIGO CIVIL MEXICANO DE 1928, EN RELACION A LOS CODIGOS

CIVILES DE 1870 Y 1884, EN MATERIA DE COMPRAVENTA.

Después de haberse comentado lo relativo a los -- antecedentes que dieron origen al Cuerpo Jurídico Civil vigente en nuestro país, y una vez expuesta la Exposición de Motivos en general, y en particular, al contrato de compraventa presentado por la Comisión que formuló el Proyecto del entonces denominado "Código civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal", y así también, de la Comisión Revisora del mismo, hemos de continuar -- nuestro trabajo con las concordancias y divergencias, reformas -- adiciones y derogaciones, que han tenido con el transcurso del tiempo, los tres Códigos Civiles Mexicanos, avocándonos exclusivamente a los dispositivos relativos al contrato de compraventa, comparando las redacciones y el espíritu del Legislador, en relación con los artículos vigentes y los que les precedieron, -- cuando así sea posible, ya que algunos preceptos son totalmente nuevos para nuestra legislación contemporánea y en algunos casos, éstos han tenido su base, como anteriormente se apuntó, en ordenamientos civiles extranjeros, o en otros casos, son producto del ingenio y espíritu del Legislador mexicano, en busca de -- satisfacer las necesidades actuales, adecuando los dispositivos jurídicos pertinentes para concebir una patria más social.

En virtud de lo manifestado, hemos puesto nuestro mejor empeño y la más grande dedicación para tratar de aportar un cuadro comparativo de los diferentes Códigos Mexicanos, razón por la que obtuvimos como resultado una denominada "Tabla", la cual contiene algunos símbolos comunes, para facilitar y abreviar este trabajo y para que sea rápidamente comprensible, es por ello que en signo +, se debe entender, que el artículo de que se trata es casi idéntico al artículo semejante o símil, ya que no es completamente igual, porque existieron reformas en la redacción por comas, puntos, acentos o por cambios en las palabras por voces sinónimas o más actuales a las usadas en los tiempos en que se promulgaron los anteriores Códigos, también se usa ese signo para connotar que la redacción es idéntica, que ésta concuerda fielmente con su antecesora; asimismo, se utiliza el símbolo #, el cual es lo contrario a lo antes subrayado, ya que la redacción del artículo difiere en mucho a la de su supuesto símil, pues existen reformas en los artículos que hacen que su antecesor sea parecido pero no igual, pues aún cuando la idea sea la misma, la forma de redactar es diferente; por último, en el signo *, se debe concebir que ese artículo es nuevo o que se adicionaron o suprimieron palabras o frases completas, e incluso existen casos en que han sido párrafos. En la tabla, en la parte correspondiente a anotaciones se han incluido dichos

símbolos y también, cuando así se consideró, se hicieron observaciones a los artículos, éstas se incluyeron al final de la tabla a fin de no romper la armonía de la misma, las observaciones son muy particulares al caso concreto de cada precepto y tratar de --excluir cualquier duda que surja, por ello éstas son explicati--vas.

En la tabla expuesta a continuación, se ubica al lector en la parte relativa que se está comparando, pero siempre continuando sin romper su orden, conforme al seguido en el Código Civil vigente.

TABLA DE CONCORDANCIAS Y DIVERGENCIAS DE LOS CODIGOS

CIVILES MEXICANOS EN RELACION CON EL CONTRATO

DE COMPRAVENTA

TABLA DE CONCORDANCIAS Y DIVERGENCIAS DE LOS CODIGOS CIVILES MEXICANOS,
EN RELACION CON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

<u>CODIGO CIVIL DE</u> <u>1870</u>	<u>CODIGO CIVIL DE</u> <u>1884</u>	<u>CODIGO CIVIL DE</u> <u>1928</u>	<u>ANOTACIONES</u>	<u>ANTECEDENTES EN</u> <u>OTRAS LEYES</u>
LIBRO TERCERO: DE LOS CONTRATOS	LIBRO TERCERO: DE LOS CONTRATOS	LIBRO CUARTO: DE LAS OBLIGACIONES SEGUNDA PARTE: DE LAS DIVERSAS ESPECIES DE CON- TRATOS.		
TITULO DECIMO OCTAVO: DE LA COMPRA-VENTA	TITULO DECIMO OCTAVO: DE LA COMPRA-VENTA	TITULO SEGUNDO: DE LA COMPRAVENTA		
CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES	CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES	CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES		
Art. 2939	= Art. 2811	≠ Art. 2248	*Por reforma	Art.1323 Cód.Civ.Arg.
Arts.2946 y 2950	= Arts.2818 y 2822	≠ Art. 2249	*Por reforma	
Art. 2940	= Art. 2812	= Art. 2250		
Art. 2941	= Art. 2813	= Art. 2251		
Art. 2942	= Art. 2814	= Art. 2252		
Art. 2943	= Art. 2815	= Art. 2253		
Art. 2945	= Art. 2817	= Art. 2254		
Arts.3025,3026 y 3028	= Arts.2892,2893 y 2895	≠ Art. 2255	*Por reforma	Art.380 Cód.Com.Mex.

<u>CODIGO CIVIL DE</u> <u>1870</u>		<u>CODIGO CIVIL DE</u> <u>1884</u>		<u>CODIGO CIVIL DE</u> <u>1928</u>	<u>ANOTACIONES</u>	<u>ANTECEDENTES EN</u> <u>OTRAS LEYES</u>
Art. 2944	=	Art. 2816	=	Art. 2256	1a. Observ.	
Art. 2953	=	Art. 2825	=	Art. 2257	2a. Observ.	
				2258	*No tiene símil o antecedente - por ser nueva - su redacción.	Se tomó la idea del Art. 373 Cód. Com. Ref.
Art. 2994	=	Art. 2863	=	Art. 2259		
Art. 2995	=	Art. 2864	=	Art. 2260		
Art. 2996	=	Art. 2865	=	Art. 2261		
Art. 1999	=	Art. 2868	=	Art. 2262	3a. Observ.	
Art. 2954	=	Art. 2826	=	Art. 2263		
Art. 3000	=	Art. 2869	=	Art. 2264		
Art. 3001	=	Art. 2870	=	Art. 2265		
Art. 3003	=	Art. 2872	=	Art. 2266		
				Art. 2267	4a. Observ.	
					*No tiene símil o antecedente, es nueva su re- dacción.	Es acorde con el Art. 28 Constitu- cional.
				Art. 2268	*No tiene símil o antecedente.	Su base se tomó del Art. 163 del Cód. Civ. Suizo, pasó reformado a nuestro Código.
CAPITULO II: DE LOS EFECTOS DE LA COMPRA-VENTA		CAPITULO II: DE LA MATERIA DE LA COMPRA-VENTA		CAPITULO II: DE LA MATERIA DE LA COMPRVENTA		
Art. 2958	=	Art. 2839	=	Art. 2269	5a. Observ.	

<u>CODIGO CIVIL DE</u> <u>1870</u>		<u>CODIGO CIVIL DE</u> <u>1884</u>		<u>CODIGO CIVIL DE</u> <u>1928</u>	<u>ANOTACIONES</u>	<u>ANTECEDENTES EN</u> <u>OTRAS LEYES</u>
Art. 2959	=	Art. 2851	=	Art. 2270	6a. Observ.	
Art. 2960	=	Art. 2852	=	Art. 2271	7a. Observ.	
Art. 2962	=	Art. 2854	=	Art. 2272	8a. Observ.	
Art. 2957	=	Art. 2829	=	Art. 2273	9a. Observ.	
CAPITULO III: DE LOS QUE PUEDEN VENDER Y COMPRAR		CAPITULO III: DE LOS QUE PUEDEN VENDER Y COMPRAR		CAPITULO III: DE LOS QUE PUEDEN VENDER Y COMPRAR		
Art. 2967	≠	Art. 2859	≠	Art. 2274	10a. Observ.	
Art. 2968	=	Art. 2840	≠	Art. 2275	(Derogado)	
Arts. 2969 y 2970	≠	Art. 2841	≠	Art. 2276	11a. Observ.	
Art. 2969	≠	Art. 2841	≠	Art. 2277	12a. Observ.	
Arts. 2971 y 2972	=	Art. 2842	=	Art. 2278	13a. Observ.	
Arts. 2973 y 2974	≠	Arts. 2843 y 2844	≠	Art. 2279	14a. Observ.	
Art. 2975	=	Art. 2845	=	Art. 2280		
Art. 2976	=	Art. 2846	=	Art. 2281		
Art. 2977	=	Art. 2847	=	Art. 2282		
CAPITULO IV: DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR		CAPITULO IV: DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR		CAPITULO IV: DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR		
Art. 2981	=	Art. 2850	=	Art. 2283		

<u>CODIGO CIVIL DE</u> <u>1870</u>	<u>CODIGO CIVIL DE</u> <u>1884</u>	<u>CODIGO CIVIL DE</u> <u>1928</u>	<u>ANOTACIONES</u>	<u>ANTECEDENTES EN</u> <u>OTRAS LEYES</u>
CAPITULO V: DE LA ENTREGA DE LA COSA VENDIDA	CAPITULO V: DE LA ENTREGA DE LA COSA VENDIDA	CAPITULO V: DE LA ENTREGA DE LA COSA VENDIDA		
Arts. 1636, 2982, 2983, 2984, 2985, 1545 y 1546	= Arts. 1522, 2851, 2852, 2853, 2854, 1429 y 1430	≠ Art. 2284	*Se reformó -- completamente.	Cód.Com. Art. 378
Art. 2986	= Art. 2855	= Art. 2285		
Art. 2987	= Art. 2856	= Art. 2286	15a.Observ.	
Art. 2988	= Art. 2857	= Art. 2287	16a.Observ.	
Art. 2990	= Art. 2859	= Art. 2288		
Art. 2991	= Art. 2860	= Art. 2289	17a.Observ.	
Art. 2997	= Art. 2866	= Art. 2290	18a.Observ.	
		Art. 2291	*Este artículo es nuevo.	
		Art. 2292	*Este artículo no tiene símil por ser nueva su redacción.	Su base se tomó - del Cód.Chileno - Art. 1827.
CAPITULO VIII: DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR	CAPITULO VIII: DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR	CAPITULO VI: DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR		
Art. 3025	= Art. 2892	= Art. 2293		
Art. 3026	= Art. 2893	= Art. 2294		
Art. 3027	= Art. 2894	= Art. 2295		

CODIGO CIVIL DE
1870

CAPITULO V:
DE LA ENTREGA DE
LA COSA VENDIDA

Arts. 1636, 2982,
2983, 2984,
2985, 1545 y
1546

Art. 2986
Art. 2987
Art. 2988
Art. 2990
Art. 2991
Art. 2997

CODIGO CIVIL DE
1884

CAPITULO V:
DE LA ENTREGA DE
LA COSA VENDIDA

= Arts. 1522, 2851,
2852, 2853,
2854, 1429 y
1430

= Art. 2855
= Art. 2856
= Art. 2857
= Art. 2859
= Art. 2860
= Art. 2866

CODIGO CIVIL DE
1928

CAPITULO V:
DE LA ENTREGA DE
LA COSA VENDIDA

Art. 2284

= Art. 2285
= Art. 2286
= Art. 2287
= Art. 2288
= Art. 2289
= Art. 2290
= Art. 2291

Art. 2292

ANOTACIONES

*Se reformó --
completamente.

15a.Observ.
16a.Observ.

17a.Observ.

18a.Observ.

*Este artículo
es nuevo.

*Este artículo
no tiene símil
por ser nueva
su redacción.

ANTECEDENTES EN
OTRAS LEYES

Cód.Com. Art.378

Su base se tomó -
del Cód.Chileno -
Art. 1827.

CAPITULO VIII:
DE LAS
OBLIGACIONES
DEL COMPRADOR

Art. 3025
Art. 3026
Art. 3027

CAPITULO VIII:
DE LAS
OBLIGACIONES
DEL COMPRADOR

= Art. 2892
= Art. 2893
= Art. 2894

CAPITULO VI:
DE LAS
OBLIGACIONES
DEL COMPRADOR

= Art. 2293
= Art. 2294
= Art. 2295

<u>CÓDIGO CIVIL DE</u> <u>1870</u>		<u>CODIGO CIVIL DE</u> <u>1884</u>		<u>CODIGO CIVIL DE</u> <u>1928</u>	<u>ANOTACIONES</u>	<u>ANTECEDENTES EN</u> <u>OTRAS LEYES</u>
Art. 3028	=	Art. 2895	=	Art. 2296	19a. Observ.	
Art. 3029	=	Art. 2896	=	Art. 2297		
Art. 3030	=	Art. 2897	=	Art. 2298		
Art. 3031	=	Art. 2898	=	Art. 2299		
Art. 2989	=	Art. 2858	≠	Art. 2300	20a. Observ.	
CAPITULO VII: DE ALGUNAS MODA- LIDADES DEL CON- TRATO DE COMPRA- VENTA.						
				Art. 2301	*No tiene símil o antecedente en nuestras Le- gislações.	Su base se tomó del Cód.Civ.Arg. Art.1364 Ref. -- cuando se consi- deró para el -- nuestro.
Arts.2947,3035 a 3055	=	Arts.2819,2901 a 2919	≠	Art. 2302	*Este artículo es nuevo y es contrario a -- sus anteceso- res de los -- otros Códigos. 21a. Observ.	
				Art. 2303	*No tiene símil o antecedente - en nuestras Le- gislações.	Su base se tomó del Cód.Civ.Arg. Art.1368 y del Cód.Civ.Alemán - Arts.504 y 505.

CODIGO CIVIL DE
1870

CODIGO CIVIL DE
1884

CODIGO CIVIL DE
1928

ANOTACIONES

ANTECEDENTES EN
OTRAS LEYES

Art.	2304	*No tiene símil o antecedente - en nuestras Legislaciones.	Cód.Civ.Arg.Art. 1393 ref.
Art.	2305	*No tiene símil o antecedente - en nuestras Legislaciones.	Cód.Civ.Arg.Art. 1396 ref.
Art.	2306	*No tiene símil o antecedente - en nuestras Legislaciones.	Cód.Civ.Alemán Art. 509,Frac.1a.
Art.	2307	*No tiene símil o antecedente - en nuestras Legislaciones.	Cód.Civ.Arg.Art. 1395 ref.
Art.	2308	*No tiene símil o antecedente - en nuestras Legislaciones.	Cód.Civ.Arg.Art. 1396.
Art.	2309	*No tiene símil o antecedente - en nuestras Legislaciones.	Cód.Civ.Arg.Art. 1406 ref.
Art.	2310	*No tiene símil o antecedente - en nuestras Legislaciones. 22a. Observ.	Cód.Civ.Suizo -- Arts. 214 y 217 refs.

CODIGO CIVIL DE
1870

CODIGO CIVIL DE
1884

CODIGO CIVIL DE
1928

ANOTACIONES

ANTECEDENTES EN
OTRAS LEYES

Art. 2311

*No tiene símil o antecedente en nuestras Legislaciones.

Cód.Civ.Suizo - Art. 226 ref.

Art. 2312

*No tiene símil o antecedente en nuestras Legislaciones.

Cód.Civ.Suizo - Art. 227 ref.

Art. 2313

*Este artículo es nuevo.
23a. Observ.

Art. 2314

*Este artículo es nuevo.

Art. 2315

*Este artículo es nuevo.

CAPITULO X:
DE LA
FORMA DEL CONTRATO
DE COMPRA-VENTA

CAPITULO X:
DE LA
FORMA DEL CONTRATO
DE COMPRA-VENTA

CAPITULO VIII:
DE LA
FORMA DEL CONTRATO
DE COMPRAVENTA

Art. 3056
Art. 3057
Art. 3058
Art. 3059
Art. 3060

= Art. 2920
= Art. 2921
= Art. 2922
≠ Art. 2923
= Art. 2924

= Art. 2316
≠ Art. 2317
≠ Art. 2318
≠ Art. 2319
≠ Art. 2320
Art. 2321

24a. Observ.
25a. Observ.
26a. Observ.
27a. Observ.
28a. Observ.
*Este artículo es nuevo

<u>CODIGO CIVIL DE</u> <u>1870</u>		<u>CODIGO CIVIL DE</u> <u>1884</u>		<u>CODIGO CIVIL DE</u> <u>1928</u>	<u>ANOTACIONES</u>	<u>ANTECEDENTES EN</u> <u>OTRAS LEYES</u>
Art. 3061	=	Art. 2925	=	Art. 2322	29a. Observ.	Ley Hip.Esp.Art. 23,ref.
		CAPITULO XI: DE LAS VENTAS JUDICIALES		CAPITULO IX: DE LAS VENTAS JUDICIALES		
Art. 2980	≠	Art. 2926	=	Art. 2323	30a. Observ.	
		Art. 2927	≠	Art. 2324	31a. Observ.	
		Art. 2928	=	Art. 2325	32a. Observ.	
		Art. 2929	≠	Art. 2326	33a. Observ.	

OBSERVACIONES

- 1a. El contenido del precepto en mención, es casi igual al de sus antecesores en los Códigos de 1870 y 1884, en lo que varía es en donde en su parte relativa se suplieron las palabras: "...Al Fiado..."; para quedar: "...A Plazo...". La redacción reza actualmente: "El precio de los frutos y cereales vendidos a plazo a personas no comerciantes y -- para su consumo no podrá exceder del mayor que esos géneros tuvieren en el lugar, en el período corrido desde la entrega hasta el fin de la siguiente cosecha" (429).
- 2a. En esta norma sólo se suprimen las palabras: "...á la -- vista ó..."; por lo que en nuestros días, la redacción -- reza en los siguientes términos: "las compras de cosas -- que se acostumbra gustar, pesar o medir, no producirán -- sus efectos, sino después que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos" (430).

-
- (429) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA -- COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
Ob. Cit.. Pág. 547.
- (430) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit.. Pág. 394.

3a. Realmente la redacción de la norma es la misma en su espíritu, más sin embargo, la reforma que se consideró necesaria, era para que fuese éste acorde con los demás artículos del Código. El contenido del dispositivo vigente es el siguiente: "Las acciones que nacen de los artículos 2,259 a 2,261 prescriben en un año, contado desde el día de la entrega" (431).

4a. Este precepto se reformó, pero sólo se notan dos cambios hechos para la redacción actual, en comparación a la de las anteriores legislaciones. La primera se refiere a que se suplió la palabra "raíz" por "inmueble"; y la segunda es en cuanto al artículo que se señala como antecedente, ya que los ordenamientos derogados remitían al segundo artículo anterior al de que se trata y el Código actual se refiere al anterior, porque se suprimió el artículo 2871 del Código de 1884 y su símil el 3002 del de 1870. La redacción ha quedado como sigue: "Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el artículo anterior" (432).

-
- (431) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES. Ob. Cit.. Pág. 548.
 (432) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO, CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit.. Pág. 395.

- 5a. En esta norma se reformó suprimiendo la segunda parte del supuesto contenido en los dos anteriores Códigos que decía: "...ó aquello á que tiene algún derecho legítimo"; quedando en la actualidad la primera parte, simplemente así: "Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad" (433).
- 6a. La primera parte de este dispositivo se transcribió íntegra al Código de nuestros días, más la segunda parte se adicionó, por lo que quedó la redacción del artículo de la siguiente forma: "La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios, si procede con dolo o male fe; debiendo tenerse en cuenta lo que dispone en el Título relativo al Registro Público --- para los adquirentes de Buena Fe" (434).
- 7a. Este artículo también se reformó porque se volvió a redactar cuando fué considerado en nuestra actual -----
-
- (433) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo --- Sexto. Contratos. Volumen I. Tercera Edición. Editorial Porrúa, S.A.. México. 1977. Pág. 176.
- (434) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
Ob. Cit.. Pág. 549.

legislación civil, para hacerlo más concreto y acorde a la realidad, quedando su contenido dispuesto de la siguiente manera: "El contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier Título legítimo la propiedad de la cosa vendida" (435).

- 8a. El contenido de este precepto es el mismo en los ordenamientos de que se trata, salvo porque en su última parte se reformó, suprimiéndose la frase: "...impuestas al delito de fraude"; para que quedara abierta la pena, por lo que se adicionó para quedar así en definitiva: "la venta de cosa o derechos litigiosos no está prohibida; pero el vendedor que no declare la circunstancia de hallarse la cosa en litigio, es responsable de los daños y perjuicios si el comprador sufre la evicción, quedando además, sujetos a las penas respectivas" (436).

-
- (435) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Contratos. Novena Edición. Editorial Porrúa, S.A. - México. 1976. Pág. 104.
- (436) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES. Ob. Cit.. Pág. 549.

- 9a. La norma que contiene esta disposición, fué reformada en comparación a lo que manifestaban los artículos antecesores de los ordenamientos anteriores, pues sólo se tomó -- y continuó la idea antes concebida, pero no así la misma redacción, ya que ésta a la letra dice: "Tratándose de la venta de determinados bienes, como los pertenecientes a -- incapacitados, los de propiedad pública, los empeñados o hipotecados, etc., deben observarse los requisitos exigidos por la ley para que la venta sea perfecta" (437).
- 10a. La redacción de esta norma es producto de la evolución -- del derecho civil en nuestro país, ya que la que se contempló en el Código de 1870 fué adicionada en el de 1884, y así se transformó su contenido para que sea más explícito y congruente con nuestras actuales regulaciones en -- general. Por ello el espíritu del Legislador ha reformado el precepto de que se trata, para consagrar que: "Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos --

(437) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO, CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit.. Pág. 396.

Mexicanos y en sus Leyes Reglamentarias" (438). La remisión a esa norma constitucional se refiere en particular a sus apartados I y IV. El artículo transcrito también se relaciona con el 773 del derecho civil positivo.

- 11a. También el contenido de este dispositivo fué producto de la evolución del derecho en México, ya que difirió de lo que se asentaba en los Códigos Civiles de 1870 y 1884, -- cuando se reformó para la Legislación de 1928, con el fin de hacerlo acorde con otros preceptos del mismo ordenamiento. La primera parte del artículo en mención, no sufrió modificación, pero no así la segunda. Este disponía que: "Los consortes no pueden celebrar entre sí el contrato de compraventa, sino de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 174 y 175" (439). Se dice que disponía, ya que éste fué derogado por el artículo quinto del Decreto publicado en el "Diario Oficial" de fecha 31 de Diciembre de 1974" (440).

-
- (438) MUÑOZ, Luis. Derecho Civil Mexicano. Tomo III. Obligaciones y Contratos. Los Contratos en Particular. Primera -- Edición. Editorial Ediciones Modelo-Luz Castela Guerrero. México, D.F.. 1971. Pág. 278.
- (439) LOZANO NORIEGA, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Segunda Edición. Editorial Luz. México, D.F. 1970. Pág. 167.
- (440) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA -- COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL. -- Ob. Cit.. Pág. 550.

- 12a. Por las mismas razones, a las cuales hemos estado aludiendo en las observaciones precedentes, se reformaron las redacciones de las normas indicadas como antecedentes de las actuales en los Códigos Civiles de 1870 y 1884, para quedar la primera como sigue: "Los Magistrados, los Jueces, el Ministerio Público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que se tengan sobre los citados bienes"; y la segunda señala que: "Se exceptúa de lo dispuesto en el artículo anterior, la venta o cesión de acciones hereditarias cuando sean coherederos las personas mencionadas, o de derechos a que están afectos bienes de su propiedad" (441).
- 13a. La reforma hecha a este dispositivo es de índole práctica, con el objeto de actualizar los conceptos jurídicos modernos y a fin de que sea conciso, congruente con el demás articulado del Código, ya que el espíritu del ----

(441) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO, CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit.. Págs. 396 y 397.

contenido es similar; a la letra reza: "Los hijos sujetos a patria potestad, solamente pueden vender los bienes comprendidos en la primera clase de los mencionados en el artículo 428"; el cual dice que son los "Bienes - que adquiera por su trabajo" (442).

- 14a. En este precepto reformado conforme a sus antecesores, sólo se consideran las primeras dos líneas de la redacción, ya que se abrevió el artículo y éste remite a ---- otras dos normas del ordenamiento de que se trata, a fin de evitar repeticiones innecesarias; la reforma se establece en los siguientes términos: "los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974" (443); los cuales se refieren al derecho del tanto.

- 15a. La última parte de este artículo se reformó para nuestra actual Legislación, en comparación con las anteriores, a

-
- (442) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES. Ob. Cit.. Págs. 551 y 155.
- (443) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL. Ob. Cit.. Pág. 551.

fin de estipular lo más completo y claro para efectos de interpretación; ésta reza: "El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio, salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago" (444).

- 16a. En esta normativa el Legislador consideró necesaria su reforma, en solamente algunas palabras, con el objeto de estipular más explícita la redacción, por esa razón las palabras: "...cuando"; "....salvo sí"; y "...en el"; señaladas en los preceptos anteriores al presente, cambiaron a: "...aunque"; "...a no ser que"; y "...al". En cuanto al demás contenido de la norma, éste es idéntico al de los Códigos de 1870 y 1884, por lo que definitivamente quedó redactado así: "tampoco está obligado a la entrega, aunque haya concedido un término para el pago si después de la venta descubre que el comprador se haya en estado de insolvencia, de suerte que el vendedor ---

corra inminente riesgo de perder el precio, a no ser -- que el comprador le dé fianza de pagar en el plazo con-- venido" (445)·

17a. En la redacción para el actual dispositivo se reformó -- la voz: "...perfeccionó"; para quedar al futuro del verbo, o sea: "...perfeccione: y el término: "...accesio-- nes"; cambia a: "...acciones"; en tal virtud el contenido se plasmó de esta forma: "Debe también el vendedor -- entregar todos los frutos producidos desde que se per-- feccione la venta, y los rendimientos, acciones y títu-- los de la cosa" (446)·

18a. En el contenido del presente artículo sólo se reformó -- en comparación con los de los anteriores Códigos, adi-- cionándole la frase: "...o disminución"; por lo que se -- determinó éste en los siguientes términos: "Si en la -- venta de un inmueble se han designado los linderos, el -- vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro -

(445) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo Sexto. Ob. Cit.. Pág. 280.
 (446) LOZANO NORIEGA, Francisco. Ob. Cit.. Pág. 196.

de ellos se comprenda, aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato" (447).

- 19a. Este precepto sólo contiene dos reformas por orden práctico y lógico, en relación a los dos anteriores Códigos, ya que se modificó el tiempo del vocablo: "...média"; -- por: "...medié"; y así también se actualizaron los artículos de que se trata en su parte final, por la transformación que sufrió el orden del actual Código, razón -- por la que está acorde con el demás articulado, en consecuencia, está determinado éste de la siguiente manera: "El comprador debe intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes: I.- si así se hubiere convenido; II.- si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta; III.- si se hubiere constituido en mora con arreglo a los artículos 2104 y 2105". Estos contienen reglas generales del incumplimiento en las obligaciones de dar y hacer" (448).

(447) MUÑOZ, Luis. Ob. Cit.. Pág. 294.

(448) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo IV. Ob. Cit.. Pág. 135.

20a. Esta norma fué completamente reformada en su contenido, lo que se consideró de los anteriores ordenamientos en los preceptos relativos indicados, fué tan sólo la idea de éstos, pues actualmente reza: "la falta de pago del precio dá derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1,950 y 1,951" (449).

21a. Este precepto está incluido en el Código de 1884 a partir del Decreto de fechas 2 y 3 de Abril de 1917, expedido por el entonces Presidente de la República Don Venustiano Carranza, quien manifestó la razón en su informe del día 15 del mismo mes y año al Congreso de la Unión, anteriormente comentamos al respecto en la última parte relativa a la retroventa en los Códigos Civiles de 1870 y 1884. El contenido del artículo en mención sólo considera los anteriores dispositivos a la promesa de venta y a la retroventa, los cuales son el antecedente -

(449)

NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA --
COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
 Ob. Cit.. Pág. 555.

inmediato del artículo de que se trata, el cual a la letra dice: "Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz, que haya sido objeto de una compraventa entre los mismos contratantes" (450).

- 22a. Este artículo cuando fué expedido el actual Código, era más explícito y general y quizás hasta redundante, solamente en sus fracciones II y III; éstas expresaban a la letra: "II.- Si se trata de bienes muebles, tales como automóviles, motores, pianos, máquinas de coser u otros que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula resolutoria de que habla la fracción anterior, y esa cláusula producirá efectos contra tercero, que haya adquirido los bienes si se inscribió en el Registro Público: III.- Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitadamente y que por lo mismo, su venta no puede registrarse, los contratantes podrán pactar la ----

rescisión de la venta por falta de pago en el precio, --- pero esta cláusula no producirá efecto contra tercero de buena fe que hubiera adquirido los bienes a que esta ---- fracción se refiere" (451). En los tiempos del sexenio - del presidente de la República Lic. José López Portillo - este precepto en dichas fracciones se consideró refor---- marlo, según consta en el decreto de fecha 28 de Diciem- bre de 1978, publicado en el Diario Oficial de la Federa- ción el 3 de Enero de 1979; entró en vigor 30 días des---- pués de su publicación y quedó como sigue: "La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: I.- Si -- la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la -- falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato, la rescisión producirá efectos contra tercero que hubiera adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público (ver artículo 1,950). II.- Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula

(451) LOZANO NORIEGA, Francisco. Ob. Cit.. Págs. 246 y 247.

rescisoria de que habla contra terceros, si se inscribió en el Registro Público. III.- Si se trata de bienes --- muebles que no sean susceptibles de identificarse, los --- contratantes, podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio, pero esta cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere" (452).

- 23a. Este artículo cuando se promulgó el Código Civil de --- 1928, disponía que: "El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se vence el plazo para pagar el precio, no puede enajenar la cosa vendida con la reserva de propiedad, y al margen de la respectiva inscripción de venta, se hará una anotación preventiva en la que haga constar esa limitación de dominio" (453). -- La Ley del Notariado para el Distrito Federal y Territorios de fecha 31 de Diciembre de 1945, publicada en el -- Diario Oficial de la Federación en fecha 23 de Febrero -- de 1946, en vigor 30 días después, la cual dispuso en -- su artículo 14 transitorio "que los artículos a que se --

- (452) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA -
COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
 Ob. Cit.. Pág. 557.
- (453) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO
FEDERAL. Ob. Cit.. Pág. 403.

refiere, o sea los 1777, 2033, 2316, 2317, 2320, 2345 y 2917 de este Código Civil, quedasen reformados en los -- términos del artículo 54 de la propia Ley. Por su parte el citado artículo 54 de la Ley del Notariado, por De-- creto publicado en el Diario Oficial de la Federación -- el día 31 de Diciembre de 1966, quedó reformado en los - términos siguientes: "las enajenaciones de bienes inmue- bles cuyo valor convencional sea mayor de quinientos --- pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, para su validez, - deberán constatar en escritura ante notario, salvo los - casos de excepción a que se refieren los artículos 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal" (454). En tal virtud fué reformado el artículo de que se trata, por el mismo Decreto aludido en la observación anterior a fin de suprimirse, principalmente, su parte final y -- el propósito de hacerlo más concreto y congruente, así también con el objeto de evitar el que fuera repetitivo,

(454) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit.. Pág. 522.

ha quedado plasmado a la letra como sigue: "El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se -- venza el plazo para pagar el precio, no podrá enajenar -- la cosa vendida con reserva de propiedad. Esta limita-- ción de dominio se anotará en la parte correspondien--- te" (455).

- 24a. En este precepto permutaron los Legisladores la palabra "cosa" por "un", en la última parte; éste en los Códigos anteriores señalaba que: "El contrato de compra venta -- no requiere para su validez formalidad alguna especial, -- sino cuando recae sobre cosa inmueble" (456); actualmen-- te sólo cambia donde dice: "...sino cuando recae sobre -- un inmueble". La modificación de este artículo fué dis-- puesta por el artículo 14 transitorio de la Ley del No-- tariado, antes citada" (457).

-
- (455) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDE--
RALES. Ob. Cit.. Pág. 558.
- (456) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS DE LA --
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 471.
CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS DE LA --
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 465.
- (457) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA --
COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
Ob. Cit.. Pág. 359.

25a. Este artículo fué modificado por el referido artículo ---
"14 transitorio de la Ley del Notariado para el Distrito
Federal y Territorios de 31 de Diciembre de 1945, publi-
cado en el "Diario Oficial" del 23 de Febrero de 1946, --
y después reformado por Decreto de 26 de Diciembre de ---
1966, publicado en el "Diario Oficial" del 30 del mismo -
mes, en vigor 3 días después de su publicación como si---
gue: "ART. 2,317.- Las enajenaciones de bienes inmuebles
cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos
y la constitución o transmisión de derechos reales estima-
dos hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito -
no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento ---
privado firmado por los contratantes ante dos testigos --
cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez de Paz o --
Registro Público de la Propiedad". El siguiente párrafo
fué reformado por Decreto de 26 de Mayo de 1976, publi---
cado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de Junio
del mismo año, en vigor 15 días después; para quedar como
sigue: "los contratos por los que el Departamento del --
Distrito Federal enajene terrenos o casas para la consti-
tución del patrimonio familiar o para personas de escasos
recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se -

refiere el artículo 730, podrán otorgarse en documento -
privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación
de firmas" (ver art. 3,011, fracc. III) (458).

26a. El contenido de esta norma fué reformado, para hacerlo --
más acorde a las necesidades actuales; la idea general --
es la misma, por lo que su redacción actual reza así: --
"Si alguno de los contratantes no supiera escribir, fir--
mará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad
legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los
testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo
del artículo 1834" (459).

27a. Al través de las diferentes codificaciones civiles mexi--
canas, este precepto ha ido evolucionando, por lo que se
ha reformado en cada Código su redacción, a fin de hacer--
la más acorde y actual a las necesidades y requisitos ---

-
- (458) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA --
COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
Ob. Cit.. Págs. 559 y 560.
- (459) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO
FEDERAL. Ob. Cit.. Pág. 404.

contemporáneos; así el Código de 1870, a la letra dice: -
 "De dicho instrumento se formarán dos originales, uno ---
 para el vendedor y otro para el comprador, extendiéndose
 en el papel del sello que corresponda" (460); en el Cód-
 igo de 1884 desde la segunda parte se reformó, para reza-
 r en su parte correspondiente: "...uno para el comprador y
 el otro para el Registro Público, ambos con las estampi-
 llas del timbre que corresponda" (461); y así, en la ---
 actual legislación se suprimió la última parte de la re-
 dacción, por lo que en definitiva dispone que: "De dicho
 instrumento se formarán dos originales, uno para el com-
 prador y el otro para el Registro Público (ver art. ---
 3,011, fracc. III)" (462).

- 28a. Los Códigos de 1870 y 1884, contenían la misma redacción,
 pero ésta fué modificada para el Código de 1928; según --
 se desprendió del artículo 14 transitorio de la Ley del -

-
- (460) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 471.
 (461) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS DE LA ---
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 466.
 (462) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDE---
RALES. Ob. Cit.. Pág. 560.

Notariado, anteriormente referido; posteriormente sufrió una reforma, por el Decreto de fecha 26 de Diciembre de 1966, el cual fué publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 31 del mismo mes y año, surtiendo sus efectos tres días después de dicha publicación; para --- quedar como sigue: "Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317" (463).

- 29a. La redacción del precepto actual, está modificada en relación a los anteriores Códigos, sólo en la parte co--- rrespondiente que decía; "...efectos con relación a terceros..." (464); para quedar: "...efectos contra tercero..." (465), el demás contenido de la redacción es ---- igual en todos los Códigos.

-
- (463) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA -- COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
Ob. Cit.. Pág. 560.
- (464) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 471.
CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 466.
- (465) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO, CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit.. Págs. 404 y 405.

30a. Como es sabido, el Código Civil de 1870, no contenía capítulo expreso, referente a las "ventas judiciales"; y sólo se refería a ellas por artículos dispersos, uno de ellos, el 2980, decía que: "las ventas hechas en pública subasta, se regirán por lo dispuesto en el Código de ---- Procedimientos" (466); este precepto fué suprimido en el Código de 1884, ya que este ordenamiento sí dedicó un capítulo completo a las "ventas judiciales", al igual que nuestra actual legislación. El precepto vigente difiere en algunas palabras a su antecesor y el demás contenido es igual. El Código de 1884 decía en su parte correspondiente, lo siguiente: "...modificaciones que contienen los artículos siguientes. En cuanto á los términos y --- condiciones en que haya de verificarse, se regirán por -- lo que disponga el Código de Procedimientos" (467). El artículo actual señala en su parte relativa que: "...modificaciones que se expresan en este capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse

-
- (466) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Pág. 466.
- (467) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 466.

se registrarán por lo que disponga el Código de Procedimien--
tos Civiles" (468)·

- 31a. La redacción casi es igual entre el artículo vigente y --
su antecesor, pues sólo se reformó el precepto actual ---
para hacerlo más completo, congruente, armónico y por ---
ello se volvió a redactar casi completo. El Código de --
1884, en su parte relativa del artículo manifestaba a la
letra. "...los procuradores, albaceas, administradores,
tutores, curadores, fiadores y abogados del ejecutado, ni
los peritos que hayan valuado los bienes, objeto de re---
mate" (469); el precepto vigente reza en su parte co---
rrespondiente lo siguiente: "...sus procuradores, aboga-
dos y fiadores; los albaceas y tutores, si se trata de --
bienes pertenecientes a la sucesión o a los incapacita---
dos, respectivamente; ni los peritos que hayan valuado --
los bienes objeto de remate" (470)·

-
- (468) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA --
COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
Ob. Cit.. Pág. 561.
- (469) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA
CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 466.
- (470) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO, CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO
FEDERAL. Ob. Cit.. Pág. 405.

32a. A la norma de nuestro actual Código, se le adicionó solamente en la última parte la palabra "civiles", ya que el Código de 1884 terminaba el precepto diciendo: "...de -- procedimientos" (471); por lo que ahora, sí se refiere - dicho artículo expresamente al Código de que se trata, -- o sea al de : "...Procedimientos Civiles" (472)

33a. Este artículo fué reformado en relación con su antecesor, para suprimirle la parte in fine, con el objeto de ha---- cerlo más armonioso con el Código vigente. El Código de 1884, manifestaba en su parte relativa que: "...lo ---- dispuesto en el artículo 2316 de este Código y las pre--- venciones del Código de Procedimientos Civiles respecto - á partición de bienes hereditarios" (473). Nuestra ---- actual legislación en la parte correspondiente del -----

-
- (471) CODIGO CIVIL DEL DISTRIO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA-CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 467.
 (472) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS FEDERALES. Ob. Cit.. Pág. 562.
 (473) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit.. Pág. 467.

artículo, dice a la letra, solamente: "...lo dispuesto --
para la partición entre herederos" (474).

(474) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA --
COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
Ob. Cit.. Pág. 562.

CAPITULO IV

LA COMPRAVENTA EN LA DOCTRINA Y EN EL DERECHO POSITIVO MEXICANOS

A) ANTECEDENTES Y FUNCION JURIDICO-ECONOMICA

Al hablar de la compra-venta, todos los autores coinciden en explicar que ésta "es resultante de la evolución -- del contrato de permuta, permutación, cambio o trueque, pues --- primitivamente los hombres negociaban entre sí cambiándose una - cosa por otra, pero este tipo de contrato quedó relegado al aparecer la moneda como denominador común de los valores de cambio. Desde ese momento adquirió supremacía incontestable el contrato de venta o compraventa" (475).

"De todos modos, es evidente que la compraventa y la permuta constituyen los paradigmas o ejemplos de los contratos cuyo fin es transferir la propiedad por título oneroso, y -- como expresan Baudry-Lacantinerie y Saignat, a pesar de sus notorias diferencias ambos contratos presentan este carácter común: en la venta como en la permuta se desplaza del patrimonio del -- enajenante, el derecho o bien enajenado y se adquiere otro bien, un derecho nuevo" (476).

(475) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo Sexto. Ob. Cit.. Pág.45.
(476) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo IV. Ob. Cit..Págs. 129 y 130.

Junto a la compraventa se encuentra la permuta, - llamada también, como antes dijimos, trueque o cambio, la cual, como ya lo sugiere su nombre, consiste en la dación de una cosa por otra, en el concepto de que no sea dinero ninguna de ellas, salvo el caso previsto por el artículo 2250 del Código Civil -- vigente que previene: "si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el --- contrato será de venta cuando la parte de numerario sea igual o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la --- parte en numerario fuese inferior, el contrato será de ----- permuta" (477). En consecuencia, la permuta no es más que el - antecedente histórico de la compraventa, porque ésta es una --- permuta evolucionada que surgió a la vida jurídica con la aparición de la moneda y, por uno de esos fenómenos con que nos -- sorprende a menudo el comercio jurídico, en la actualidad los - grandes cambios se realizan por medio de la permuta.

En el mundo jurídico contemporáneo, se entiende - que "el cambio de cosa por cosa se llama permuta; el de dinero por dinero cambio trayecticio, y el de dinero por cosa compra- venta.

(477) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL. --- Ob. Cit.. Pág. 546.

Históricamente se han contemplado las siguientes - clases de compraventa: a) natural, real o manual que consiste - en el cambio o entrega inmediata de la cosa por dinero; b) la - llamada consensual, cuando el contrato se perfecciona por el me- ro consentimiento creando obligaciones entre las partes; y como se sabe, los romanos pasaron de la compraventa manual a la con- sensual, recurriendo al contrato verbal con dos estipulaciones:- emptio y venditio; c) consensual y traslativa de dominio.

En derecho romano primitivo, la ley imponía al ven- dedor según sostienen Van Wetter y Pacifici-Mazzoni, entre ----- otros, la obligación de transmitir la propiedad de la cosa vendi- da.

Con posterioridad el Digesto⁴⁰⁹ consagró la si -- guiente norma: "Hactenus tenetur venditor, utrem enptori habere- liseat non etiam ut ejus faciat", conviene a saber: el vendedor no se obliga a transmitir la propiedad al comprador, sino simple- mente a entregar la cosa y mantenerles en la pacífica posesión - de ella" (478) .

Por lo que hace a la función económica de la com- praventa, podemos decir que los fenómenos económicos de -----

(478) MUÑOZ, Luis. Ob. Cit.. Pág. 271.

circulación de la riqueza, que son en el fondo transporte y cambio, se llevan a cabo, principalmente, por medio de la compra-venta, aunque tales fenómenos son susceptibles de realizarse por medio de otras operaciones jurídicas, de suerte que la función económica de la compraventa consiste en intervenir como instrumento para la circulación de la riqueza.

El contrato de compraventa "figura, por su importancia social y por su frecuente empleo, en primera línea entre los civiles; aún después de descartar todas las operaciones mercantiles que se reduzcan a una compraventa, ocupa en la vida jurídica lugar predominante.

"La compraventa puede, por otra parte, presentar aspectos muy diversos y obedecer a reglas muy variadas según los objetos a que se refiera; pero, sea cual fuere esa diversidad, existe cierto número de reglas generales que se aplican indistintamente a todas las formas de compraventa y dan al contrato su característico aspecto" (479).

Considerando a la compraventa desde el punto de vista económico, ésta constituye una de las formas de apropiación

(479) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo Sexto. Ob. Cit.. Pág. 130.

ción de riqueza. Se debe a Bonnecase la distinción entre derechos reales y personales, porque aquellos tienen como contenido económico la apropiación y disfrute de una riqueza ya creada, o existente; mientras los derechos personales tienen como contenido el fenómeno económico de la prestación del servicio. Conforme a este criterio, los contratos traslativos de dominio, al transmitir derechos reales, constituyen formas específicas de adquisición de riqueza y, más concretamente, todos los contratos traslativos, al transferir la propiedad, constituyen la fuente primordial de apropiación. Existen contratos que generan otros derechos reales; el usufructo, el uso, la habitación y que implican sólo un aprovechamiento de la riqueza ajena. En los derechos reales de garantía: hipoteca, prenda, anticresis, existe también un fenómeno de posible apropiación de riqueza, subordinado a la condición de que no se cumpla la obligación principal.

Por lo que hace a la función jurídica de la compraventa, en la actualidad, es ésta el medio primordial de la adquisición del dominio. Constituye el prototipo de los contratos traslativos de dominio, e impone sus normas a los contratos que tienen esta finalidad; aunque con modalidades de mayor o menor importancia, sirve de régimen a los contratos de --

permuta, donación, mutuo, sociedad, transacción y renta vitalicia (480).

La compraventa es, en consecuencia un contrato -- por medio del cual se transmite y adquiere la propiedad de las cosas y de los derechos (art. 2248, Cód. Civ.). Por consi----- guiente, la función jurídica de la compraventa consiste en que es un instrumento del derecho para la adquisición y para la -- transmisión de la propiedad de las cosas o de los derechos, de manera onerosa y derivada.

Según ya se indicó, la compraventa no es el único instrumento jurídico mediante el cual se realice el fenómeno de adquisición y de transmisión de la riqueza; existen otros pro-- cedimientos, a saber: la acción (art. 886, Cód. Civ.); la prescripción adquisitiva (arts. 1135 y 1136, Cód. Civ.); la suce--- sión o herencia (art. 1281, Cód. Civ.); los actos de autoridad, por ejemplo, la adjudicación de un bien mediante una sentencia judicial; o la adquisición de un bien mediante un decreto de -- expropiación; por disposición de la ley, en el caso de los ar-- tículos 428 y 430 del Código Civil vigente, y, por un contrato.

(480) AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. Segunda Edición. Editorial Porrúa, S.A.. México. 1977. ----- Ob. Cit.. Pág. 75.

Entre los contratos que producen la transmisión de la propiedad podemos recordar: la compraventa (art. 2248); el mutuo (arts. 2384 y 2393); la permuta (arts. 2327 y 2250); la donación (art. 2332). A estos contratos debemos agregar, con su función propia y característica: una renta vitalicia, cuando para la constitución de ésta se hace entrega de una cosa (art. 2774); el de sociedad y el de asociación respecto a la aportación de bienes de los socios (arts. 2688, 2889 y 2670).

B) DEFINICION Y EVOLUCION

La definición del contrato de compraventa, en el Código Civil vigente, responde plenamente al concepto moderno y contemporáneo de la compraventa, tal y como ha sido impuesto -- por la evolución histórica de ella, reconocido y consagrado por la doctrina y por el derecho positivo, revelan que la compra---venta tiene la naturaleza que corresponde a los actos jurídicos productores de la transmisión de la propiedad de las cosas y de los derechos. Sin embargo, tal no ha sido siempre la naturaleza de la compraventa, según es dable comprobarlo, si se hace un estudio, aunque somero, de la institución jurídica que nos ocupa, a través del derecho romano, del antiguo derecho francés, - del Código Napoleón, de los Códigos Civiles Mexicanos de 1870 y 1884 y del derecho comparado en general.

El doctor en derecho Francisco Lozano Noriega, -- apunta que la compraventa "es un contrato por virtud del cual -- uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho; y el otro contratante, llamado comprador, se obliga a pagar un --

precio cierto y en dinero.

Nuestro artículo 2248 define la compraventa diciendo: "habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero". El único error que encuentro es que nos habla de transferir "la propiedad de una cosa o de un derecho" y respecto de los derechos no podemos hablar de propiedad sino de titularidad.

El artículo 2248 ha sido tomado del artículo 2811 del Código de 84, el que a su vez, a través del Código de 70, fué tomado de un artículo del proyecto del Código Civil Español de García Goyena y del Código Civil Francés. Además nuestro citado artículo ha sido tomado del 1323 del Código Civil Argentino y, con esta particularidad, que en este último Código la compraventa no es traslativa de dominio, a pesar de que en la definición del contrato se define en función del efecto traslativo de dominio, porque en derecho argentino los derechos reales sólo pueden transmitirse mediante la entrega de la cosa; el contrato de compraventa es un contrato real, por si mismo no transmite la cosa; se necesita la entrega de ella; para que se transmita el dominio se necesita la tradición.

En nuestro Código Civil la compraventa es un contrato traslativo de dominio por naturaleza, aún cuando algunos tratadistas consideran que en nuestro derecho es un contrato -- traslativo por esencia. Cuando estos autores sostienen que el contrato de compraventa en derecho mexicano es un contrato ---- traslativo de dominio por esencia, en realidad a lo que quieren referirse es, a que es un elemento de definición del contrato de compraventa, o que ésta se define en función del efecto de - transmisión de propiedad.

Si el contrato de compraventa fuese traslativo de dominio por su esencia, no podríamos explicar alguna modalidad de la compraventa, como la compraventa con reserva de dominio. - Si fuera esencial en la compraventa la transmisión de propiedad, esa sólo excepción bastaría para que no pudiéramos considerar - esa operación como un contrato de compraventa. Es, pues, un --- contrato traslativo de dominio por su naturaleza (481).

La compraventa en el derecho latino moderno, que deriva del Código Napoleón, es un contrato traslativo de dominio, es decir, se define como el contrato por virtud del cual - una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una ----

(481) LOZANO NORIEGA, Francisco. Ob. Cit.. Págs. 123 y 124.

cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.

La anterior definición elaborada a la luz de la interpretación del Código Francés y de la doctrina posterior, no es, sin embargo, la noción que encontramos consagrada en ese ordenamiento y, posteriormente, en aquellos que ha inspirado -- como el italiano, el español vigente, el portugués, o los nuestros de 1870 y 1884; por el contrario, en la definición del --- Código Napoléon, encontramos casi los términos romanos, que no hacen alusión a la transmisión de la propiedad, sino simplemente a la entrega de la cosa, y no es sino por los antecedentes y las disposiciones dispersas que se encuentran en el Código ---- Francés, tanto en el capítulo de compraventa, como en el de --- obligaciones de dar, por lo que podemos considerarlo esencialmente como un contrato traslativo de dominio.

Por lo anterior, es que fué necesario estudiar la compraventa en su evolución tanto a partir del Derecho Romano, - como en los cambios que sufrió en el antiguo Derecho Francés, - para llegar al Código Napoléon, y precisar la influencia de este Código en el derecho latino europeo y, posteriormente en nuestra legislación positiva (482).

(482) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo IV. Ob. Cit..Págs.45 y 46.

Como vimos al principio del presente trabajo, en Roma, los contratos carecían de eficacia jurídica para transmitir la propiedad y constituir los derechos reales; eran pura y simplemente fuentes de obligaciones.

Lo expuesto nos permite advertir que la compraventa, en el Derecho Romano, no pudo haber sido un contrato traslativo de dominio, y para comprobar esta tesis, recordemos la definición de compraventa romana. En Roma la compraventa (*emptio venditio*) era un contrato consensual, sinalagmático y de buena fe, en virtud del cual, el vendedor (*venditor*), se obligaba a proporcionar al comprador (*emptor*), una cosa (*merx*), así como a asegurarle la posesión útil y duradera de la misma cosa, a cambio de lo cual, el comprador se comprometía a pagar por ello un precio (*pretium*) cierto y en dinero. Es decir, en el Derecho Romano la compraventa se reduce a la entrega de la cosa, sin que el comprador adquiriera la propiedad de ella, pues ésta se realizaba mediante otras operaciones jurídicas, como la *usucapio*, la *mancipatio*, la *traditio* y en la *in jure cessio*.

A diferencia del derecho moderno, en la compraventa romana, se tenían "únicamente derechos obligatorios: no derivaba de ella ningún derecho real a favor del comprador, sino sólo obligaciones recíprocas entre las partes, no adquiría el --

comprador el dominium" sobre la cosa, sino únicamente derechos de crédito que podrían hacerse valer exclusivamente frente al -- vendedor. Quedaba éste obligado, ante todo, a entregar la cosa vendida al comprador, entrega que atribuía a éste último la pacífica posesión de la cosa "habere licere". El vendedor no se obligaba a transferir la propiedad, sino sólo a procurar la posesión pacífica; no estaba obligado a un "dare" sino a un "face-re", éste es, ha hacer que el comprador saliera victorioso en el juicio posesorio que eventualmente un tercero le promoviera en su contra.

La pacífica posesión "habere licere" se atribuía -- mediante la "traditio", la cual se distinguía de la otra traditio, que implicaba transmisión de propiedad, por que la primera consistía un "tradere vacuum possessionem", o sea la entrega de una escueta posesión.

Naturalmente que cuando se trataba de "res nec --- Mancipi" en el derecho justineaneo, la "traditio" hacía adquirir al comprador el dominio sobre la cosa, siempre que el vendedor fuera el propietario de ella.

Para evitar los inconvenientes de ésta singular -- estructura de la venta romana, se concedía la "usucapio" por la cual el comprador, poseyendo, según los casos, por uno ó dos ---

años la cosa, adquiriría el "dominium" sobre ella con base en el título "pro emptore"; y en el "interin", el pretor le concedía la "actio Publiciana", cuando la cosa le había sido entregada -- biondo bioindi). En el derecho moderno y concretamente en nuestro derecho, según se apuntó antes, "la traslación de propiedad se verifica entre los contratantes, por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición ya sea natural, ya sea simbólica" (2014), por lo que generalmente la compraventa tiene una eficacia real, pudiendo ser compraventa "obligatoria" cuando se difiere para dar paso a la transmisión de propiedad en los casos de venta con reserva de dominio, de venta bajo condición, de venta de cosa futura, de venta de géneros y de venta de cosa alternativa" (483).

Las obligaciones del vendedor en el Derecho Romano, se limitaban: 1.- A conservar la cosa hasta el momento de la entrega; 2.- A entregar la misma cosa; 3.- A garantizar la posesión pacífica de la cosa; y 4.- A responder por el sancamiento en caso de evicción de la cosa, y en caso de defectos o vicios ocultos de la misma.

(483) SANCHEZ MEDAL, Manuel. De los Contratos Civiles. Cuarta Edición. Editorial Porrúa, S.A.. México. 1978. Ob. Cit.. Págs. 117 y 118.

Las obligaciones del comprador consistían, simplemente, en pagar un precio cierto y en dinero.

En el antiguo Derecho Romano como la compraventa no era traslativa de dominio; y el vendedor únicamente se obligaba a poner al comprador en posesión de la cosa y a garantizarle ésta en forma pacífica; y como la compraventa al igual que todos los demás contratos, no podía transmitir derechos reales, el Derecho Romano creó instituciones diferentes a los contratos, las cuales fueron: la traditio, la cual consistía en la transmisión de la propiedad de las cosas, del dominio, o de otros derechos reales que se hacía en presencia del tradens y de testigos que deberían ser ciudadanos romanos, era una entrega simbólica, con el ánimo de hacer propietario al adquirente. La mancipatio se refería a aquella transmisión, también simbólica, que se hacía per aes et libram a través de una balanza en donde se pesaba la cosa que se transmitía; en el otro platillo se ponían monedas de cobre o de bronce. La usucapio, que no era sino la prescripción adquisitiva. Y la in jure sesio no era sino un juicio simulado; el que trataba de transmitir la propiedad, se hacía demandar por el que trataba de adquirirla y confesaba la demanda; --- confesada ésta el Pretor fallaba en el sentido de que el actor -

se había convertido en propietario de la cosa (484).

Se consideraba en el Derecho Romano que "la compra-venta podía recaer sobre las cosas ajenas en el sentido de que si el vendedor garantizaba la posesión pacífica y útil, el contrato era válido y el comprador no podía reclamar entre tanto no se le privara de la cosa, aún cuando tuviera conocimiento cierto de que era ajena. Esto no quiere decir, que el Derecho Romano permitiera la disposición de las cosas ajenas y consideraba como lícita esa enajenación, pues podría la interpretación llevarnos al grado de considerar que en el Derecho Romano se autorizaba el fraude, cuando alguien tomando una cosa ajena, la vendía. Evidentemente que no quiere decir el principio romano, de que la venta de cosa ajena era válida, que el mismo derecho autorizaba una disposición fraudulenta. Lo único que significó fué que la obligación del vendedor no consistía en transmitir el dominio:-- que, por consiguiente, la venta era válida en tanto que garantizaba la posesión al comprador, pero es claro que si posteriormente el dueño de la cosa reivindicaba ésta, como el vendedor no -- había cumplido con la obligación de garantizar, desde este punto de vista era responsable por el incumplimiento de su obligación específica, consistente en mantener al comprador en el uso y ---

goce de la cosa" (485).

El Código Civil de México acepta que la cosa sea vendida por el mismo vendedor a diversos compradores. "Si la cosa fuere mueble prevalecerá la venta primera en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al que se halle en posesión de la cosa (art. 2265). Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto para el caso en que la cosa vendida sea mueble (art. 2266); según apunta el civilista Luis Muñoz (486).

El Código Penal para el Distrito Federal, en su artículo 387, fracciones II y VII, considera como autor del delito de fraude "al que por título oneroso enajene alguna cosa con conocimiento de que no tiene derecho para disponer de ella, o la arriende, hipoteque, empeñe o grave de cualquier otro modo, si ha recibido el precio, el alquiler, la cantidad en que la gravó, parte de ellos o un lucro equivalente (487); y al que vende a dos personas una misma cosa, sea mueble ó raíz, y recibe el precio de la primera o de la segunda enajenación, de ambas o ---

(485) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo Sexto. Ob. Cit.. Pág. 132.

(486) MUÑOZ, Luis. Ob. Cit.. Pág. 272.

(487) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO. CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Trigesimo Segunda Edición. Editorial Porrúa, S.A.. México. 1979. Pág. 120.

parte de él, o cualquier otro lucro con perjuicio del primero o del segundo comprador.

Posteriormente, en el Derecho Romano de los últimos tiempos del Imperio, se nota "la siguiente evolución; la mancipatio y la in jure cessio, que fueron necesarias en el primitivo Derecho Romano y en el derecho clásico para transmitir la propiedad, van perdiendo su importancia para ser sustituidas por la traditio. En un principio la mancipatio y la in jure cessio se referían a las cosas Mancipi, y la traditio a las cosas nec Mancipi. Si se recurría a la traditio para una cosa Mancipi, no -- había transmisión de dominio, sino sólo de posesión, que podía -- ser útil para la usucapio y convertir a través del tiempo esa -- posesión en propiedad. Era menester para estos bienes principales recurrir necesariamente a la mancipatio o a la in jure ---- cessio.

En los últimos tiempos del Derecho Romano, la traditio se consideró apta para operar la transmisión de la propiedad, respecto de bienes Mancipi y, por consiguiente sustituyó a la mancipatio y a la in jure cessio. A su vez, dentro de la -- traditio real, consistente en la entrega de la cosa, se operó -- una evolución que preparó el desarrollo del derecho moderno. -- Poco a poco se convirtió la traditio real en simbólica o ficta.

En las Institutas de Justiniano se dice que se enseñaban a los -
estudiantes las formas de la traditio real, únicamente por razo-
nes históricas, pero que ya había caído en desuso, bastando la -
traditio simbólica, como la entrega de las llaves del local en -
donde se encontraba la cosa; o la traditio ficta, cuando se con-
fesaba haber recibido el bien antes de que materialmente se hu-
biera entregado, pero para los efectos jurídicos, esta ficción -
en la entrega era bastante como forma de traditio para transmi-
tir la propiedad, y así se dice en las Institutas, que habiendo
caído en desuso por ciertos bienes la traditio real, se recono-
cen formas de traditio simbólica o ficta" (483).

Por otra parte, en el antiguo Derecho Civil Fran-
cés, Pothier sostuvo basado en la influencia del Derecho Romano,
que la compraventa no es un contrato traslativo de dominio, pues
sólo trasmite la posesión pacífica de la cosa en beneficio del -
comprador. Sin embargo, en la doctrina contemporánea de Pothier,
quien es considerado como uno de los más fieles intérpretes del-
antiguo Derecho Francés, se observa que algunos tratadistas defi-
nen la compraventa como negocio traslativo de dominio, y es que
en la práctica, en la realidad, la compraventa ya se concertaba

(488) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo Sexto. Ob. Cit..Pág.135.

con estos efectos, los cuales se originaron en el derecho consuetudinario francés, principalmente de una costumbre que fué tomado cuerpo en París, y que atribuía efectos traslativos de dominio a la compraventa. Esta evolución que comienza a despuntar en el antiguo Derecho Francés culmina en el Código Napoléon, en el cual, no obstante que la compraventa no se define como contrato traslativo de dominio, sino a la manera del Derecho Romano, en el espíritu del legislador francés ya desempeñaba esa función (489). En estas condiciones, al redactarse en el año de 1804 el Código Napoléon, se partió del principio consagrado por los artículos 1138 y 1583 de dicho ordenamiento, el primero hace la aplicación de ese principio a las obligaciones de dar; y el segundo preceptúa que la venta es perfecta entre las partes, y la propiedad es adquirida por el comprador respecto del vendedor, desde que se ha convenido en la cosa y en el precio, aunque la cosa no haya sido todavía entregada ni el precio pagado.

Establece el artículo 1582 de este cuerpo de leyes, que: "la venta es un convenio por el cual, uno se obliga a entregar una cosa, y el otro a pagarla". En esta definición no se alude a que la compraventa transfiera el dominio de la cosa -

(489) LOZANO NORIEGA, Francisco. Ob. Cit.. Págs. 126 y 127.

o del derecho enajenado del patrimonio del vendedor al patrimonio del comprador; se habla, única y simplemente, de la entrega de la cosa. Si a esta circunstancia se agrega la de que los artículos 1603 y 1625 de ese ordenamiento establecen como obligaciones del vendedor, las mismas que reportaba éste al Derecho Romano, podríamos llegar a la conclusión de que en el Derecho Civil Francés, la compraventa no es un contrato traslativo de dominio por sí mismo. En efecto, preceptúa el artículo 1603 -- que: "hay dos obligaciones principales, la de entregar y la de garantizar la cosa que se vende"; y estatuye el artículo 1625 -- que: "la garantía que el vendedor debe al adquirente, tiene dos objetos: el primero es la posesión pacífica de la cosa vendida; el segundo, los defectos ocultos de esta cosa o los vicios redhibitorios".

Sin embargo, esta conclusión no es exacta. Esta tesis la podemos fundar, desde luego, en los antecedentes legislativos del artículo 1582 y en la concordancia de este precepto con otras disposiciones del propio Código Civil Francés. Así, el estudio de los antecedentes legislativos del artículo antes referido, que define el contrato de compraventa, según se ha -- expresado, revela que en el pensamiento del legislador francés, no sólo no existió la idea de que la compraventa no es un ----

contrato traslativo de dominio, sino que ni siquiera llegó a -- plantearse ese problema. En efecto, el tribuno Faure, en el -- informe rendido al Tribunado a nombre de la Sección de legislación, expuso, al referirse al proyecto de ley del artículo 1582 que: "de esta definición resulta que tres puntos esenciales --- constituyen la venta; éstos son, la cosa, el precio y el consentimiento. Desde que se ha convenido en la cosa y en el precio, la venta es perfecta. El adquirente deviene propietario del objeto vendido; el vendedor cesa de serlo; ella es perfecta aunque el adquirente no haya pagado nada aún".

Como ustedes ven, por las palabras del tribuno -- Faure, el pensamiento del legislador francés es el de que la -- compraventa constituye un contrato traslativo de dominio. Pero, además a esta misma conclusión podemos llegar consultando otros artículos del Código Napoleón, tales como el 711, el 1138, el - 1583, y el 1599. En efecto, el artículo 711 admite, dentro del Derecho Francés, un principio opuesto al que imperaba en el Derecho Romano, en el sentido en que se consiente que por mero -- efecto de los contratos y de los convenios en general, se puede transmitir el dominio de los bienes; el artículo 1138 antes referido, se encuentra en el Código Napoleón a propósito de las - obligaciones de dar y conforme al artículo 1136: "la obligación

de dar comprenderá la de entregar la cosa y conservarla hasta su entrega so pena de indemnizar los daños y perjuicios al acreedor"; y el artículo 1599 establece la nulidad de la venta de cosa ajena (490).

Por otra parte, el Código Civil de 1870, establece en su artículo 2939 que: "la compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o entregar una cosa y el otro a pagar un precio cierto y en dinero". Vamos a investigar si dentro de esta definición del contrato de compraventa, la misma operación jurídica constituye o no negocio traslativo de dominio. A este respecto precisa hacer un análisis del artículo 2939, que nos conduce a descomponerlo en dos partes, a saber:

1a. La compraventa es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga a transferir un derecho y el otro a pagar un precio cierto y en dinero.

En esta parte, el artículo en cita no hace otra cosa que consignar una de las formas o maneras como se puede operar la cesión de derechos, llamada en ese Código de acuerdo con su expresión tradicional, cesión de acciones, y a la cual se ---

(490) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Ob. Cit.. Págs. 137 y 138.

refiere su artículo 1736.

2a. La compraventa es un contrato por el cual uno de los contrayentes se obliga a entregar una cosa y el otro a pagar un precio cierto y en dinero.

En esta parte, se está definiendo, propiamente, al contrato de compraventa, en relación con los objetos que más -- frecuentemente constituyen la materia de este negocio jurídico.

Si nos atenemos literalmente a la definición que acabamos de leer, podríamos llegar a la conclusión de que en el Código Civil de 1870, la compraventa conserva la misma naturaleza que ofrecía en el Derecho Romano, ésto es, que en el ordenamiento de que se habla, la compraventa no es un negocio traslativo de dominio, supuesto que el vendedor no se obliga a transferir la propiedad de la cosa vendida al comprador, sino únicamente a entregarle ésta.

Sin embargo, un análisis más profundo de la cuestión nos conduce a un principio diferente: el de que la compraventa en el Código Civil de 1870 sí es un contrato traslativo de dominio, en virtud del cual la propiedad de la cosa enajenada pasa del patrimonio del vendedor al patrimonio del comprador. En efecto, a esta conclusión nos conducen ciertas expresiones -

de la Exposición de Motivos del Código de 70, así como sus artículos 1552, 2946, 2950 y 2959.

La Exposición de Motivos referida dice al respecto lo siguiente: según la Legislación de las Partidas, era válida la venta de cosa ajena en el sentido de que producía obligaciones entre el comprador y el vendedor, y de que siendo el primero de buena fe, podía adquirir el dominio de la cosa por la prescripción; pero antes de consumarse ésta, no perdía el dueño el derecho de reivindicar su propiedad. La Comisión, sin negar la existencia de esas obligaciones, ni la legitimidad de la prescripción, ha establecido un modo absoluto en el artículo 2959; "que la venta de cosa ajena es nula, puesto que no puede producir desde luego su objeto esencial, que es la traslación del dominio". Por tanto, en el pensamiento del Legislador del Código Civil de 1870, existió la idea de que la compraventa es un contrato traslativo de dominio, y esta idea es de tal manera categórica, que la afirma como un principio del que derivan serias consecuencias.

Por otra parte, el artículo 1552 de dicho ordenamiento previene que: "en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia

de tradición, ya sea natural, ya simbólica; salvo convenio en -- contrario". Como se ve, este artículo establece el principio de que los contratos son eficaces para transmitir el dominio de los bienes, y en consecuencia, consagra un principio diametralmente opuesto al que prevalecía al respecto en el Derecho Romano, en -- donde los contratos y en general las obligaciones carecían de -- eficacia jurídica para transmitir la propiedad, ya que ésta se -- trasladaba en virtud de otras operaciones, como la usucapio, la mancipatio, la traditio y la in jure cesio; que en su oportuni-- dad mencionamos.

El artículo 2946 estatuye: "la venta es perfecta y obligatoria para las partes por el sólo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho". Este artículo no viene a ser más que -- una explicación del artículo 1552 al caso de la compraventa.

El artículo 2950 previene que: "desde el momento -- que la venta es perfecta conforme a los artículos 1392, 1552 y -- 2946, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor, -- teniendo cada uno de ellos derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato". Esta disposición ya es categórica y definitiva en el sentido de que estamos hablando, supuesto que dice que desde el momento que la venta es perfecta, la cosa pertenece

al comprador y el precio al vendedor. Esto no sería posible si la compraventa no fuera un contrato traslativo de dominio por sí misma.

El artículo 3024 reza: "el vendedor está obligado a garantizar la propiedad y posesión pacífica del comprador, y a prestar la evicción en los términos declarados en el capítulo 5º Título 3º de este libro". Por tanto, en la compraventa del Código de 70 el vendedor no tiene únicamente la obligación de garantizar la posesión pacífica y duradera de la cosa al comprador, como acontecía en el Derecho Romano, sino también la de garantizarle la propiedad.

Por último, el artículo 2959 dispone: "la venta de cosa ajena es nula; y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios, si procede con dolo o mala fe". Ya hemos leído la razón de ser de este principio en la Exposición de Motivos del Código de referencia, que no es otra que la de que si no fuese nula la venta de cosa ajena, la operación jurídica no podría producir su resultado, que es el de transmitir el dominio (491).

Por lo que respecto al Código Civil de 1884; de --

(491) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870. Ob. Cit.. Págs. 315, 454 a 457.

este cuerpo de leyes, podemos hacer las mismas observaciones y los mismos comentarios que hemos expuesto sobre el Código Civil de 1870, ya que el primero de estos ordenamientos reproduce los artículos del segundo que hemos invocado. Así, el artículo --- 2811 del Código Civil de 1884, es la copia del 2939 del Código de 1870; el 1436, del 1552; el 1621, del 1736; el 2818, del --- 2946; el 1436, del 1552; el 1621, del 1736; el 2818, del 2946; - el 2822, del 2950; el 2891, del 3024; y, 2831 del 2959. Por --- tanto, en el Código Civil de 1884, la compraventa es también, - por sí misma, un contrato traslativo de dominio (492).

"La discusión acerca de si la compraventa es o no traslativa de dominio, tanto en Francia como en México, debe -- considerarse definitivamente liquidada, porque los únicos argumentos que hay para sostener la no transmisibilidad del dominio por virtud de la compraventa, se basan en la definición del --- contrato y ésta es una interpretación incorrecta, puesto que -- debemos relacionar la definición con otros preceptos del Código Civil que claramente demuestran el efecto traslativo de la compraventa.

(492) CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA -
BAJA CALIFORNIA DE 1884. Ob. Cit..Págs. 240, 268, 449
a 452, 461.

Sigo sosteniendo que en nuestro Código Civil vigente la compraventa es también traslativa de dominio simplemente por su naturaleza, porque si fuera por su esencia no podríamos explicar la modalidad de compraventa con reserva de dominio, (es discutible) ya que no es un contrato puro y llano, - además el efecto del cumplimiento de la condición retrotrae los efectos" (493).

(493) LOZANO NORIEGA, Francisco. Ob. Cit.. Págs. 127 y 128.

C) CLASIFICACION Y ESPECIES

Si consideramos al contrato de compraventa dentro del cuadro general de clasificación de los contratos, concluimos que la compraventa es un contrato:

Principal, en virtud de que existe y subsiste por sí mismo; ya que tiene su propia finalidad jurídica y económica y, en este sentido, está dotado de peculiar fisonomía e independencia.

Bilateral o Sinalagmático, por engendrar obligaciones recíprocas para las partes: para el vendedor, la principal, de transmitir el dominio o propiedad de la cosa o derecho vendidos; para el comprador también la capital, de pagar un precio cierto y en dinero (arts. 2248 y 1836 C.C.V., que a la letra dice: "el contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente" (494).

(494) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS FEDERALES. Ob. Cit.. Pág. 471.

Oneroso, porque las obligaciones referidas producen provechos y gravámenes para ambas partes contratantes; para el vendedor, el provecho de recibir el precio, y el gravamen de transmitir el dominio; para el comprador, el provecho de adquirir la propiedad, y el gravamen de pagar el precio (arts. 2248 y 1837, 1a. parte C.C.V., que reza: "es contrato oneroso aquel en que se estipulan derechos y gravámenes recíprocos" (495)

Conmutativo, porque desde el momento de la celebración del contrato, las prestaciones que se deben las partes son ciertas, y ellas están en condiciones de apreciar si el contrato realizado reporta beneficio o pérdida (arts. 2248 y 1838, 1a. parte, C.C.V., que dispone: "el contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o pérdida que les cause éste" (496)).

Sin embargo, excepcionalmente la compraventa es un contrato aleatorio: 1º en la compra de esperanza, "es decir,

-
- (495) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL. --- Ob. Cit.. Pág. 471.
- (496) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit.. Pág. 331.

cuando se adquieren los frutos futuros de una cosa corriendo el comprador el riesgo de que no existan, pero pagando siempre su precio, independientemente de que no lleguen a existir. Esta operación está clasificada en los contratos aleatorios, y, además, el Código vigente al hablar de modalidades de la compraventa estatuye: artículo 2309: "si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir, el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compra de esperanza".

Este artículo 2309, se encuentra en el capítulo denominado "De algunas modalidades del Contrato de Compraventa", es decir, la venta pura y simple, siempre es un contrato comutativo, pero puede ser aleatorio, cuando se imponga esa modalidad, en cuyo caso toma el nombre de compra de esperanza, definida en el artículo 2792.

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

lleguen a existir los frutos o productos comprados" (497).

2º En la renta vitalicia, cuando para la constitución de ésta se transmita la propiedad de una cosa. Art. 2774 del Código Civil vigente, que define que: "la renta vitalicia - es un contrato aleatorio por el cual el deudor se obliga a pagar periódicamente una pensión durante la vida de una o más personas determinadas, mediante la entrega de una cantidad de dinero o de una cosa mueble o raíz estimadas, cuyo dominio se le -- transfiere desde luego" (498).

Consensual, en el sentido de que, por regla general, la compraventa se perfecciona por el puro y simple consentimiento de las partes contratantes, según se desprende del contenido de los artículos 1796 y 2316 del Código de la materia, el cual el primero de ellos dice: "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". El

(497) ROJINA VILLEGAS. Rafael. Tomo IV. Ob. Cit.. Pág. 58. -
 (498) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO. CODIGO CIVIL PARA EL DIS- -
TRITO FEDERAL. Ob. Cit.. Págs. 475 y 476.

siguiente artículo manifiesta: "el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble" (499).

Sin embargo, la compraventa puede ser un contrato formal, cuando recae sobre bienes inmuebles, según se deduce de lo ordenado en los artículos 2316 (antes citado), 2317, 2320 y 2321, que dicen, los tres últimos: art. 2317 "las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de --- quinientos pesos y la constitución o transmisión de derechos -- reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un -- crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento -- privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas -- firmas se ratifiquen ante Notario, Juez de Paz o Registro Pú-- blico de la Propiedad.

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

(499) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL. -
Ob. Cit.. Págs. 464 y 559.

Artículo 2320. Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, su venta se hará en escritura pública, salvo - lo dispuesto por el artículo 2317.

Artículo 2321. Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de cinco mil pesos, cuando la venta sea al contado puede hacerse transmitiendo el dominio - por endoso puesto en el certificado de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén - inscritos los bienes.

El endoso será ratificado ante el registrador, --- quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador" (500).

También en nuestro derecho, a veces, la compraventa es un contrato real, como acontece tratándose de la enajenación de títulos de crédito (art. 13 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que manifiesta: "la transmisión del --

(500) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit.. Págs. 403 y 404.

título de crédito implica el traspaso del derecho principal en él consignado y, a falta de estipulación en contrario, la transmisión del derecho a los intereses y dividendos caídos, así como de las garantías y demás derechos accesorios" (501). Pero puede ser un contrato sucesivo, como en la venta por suministro.

Instantáneo o de tracto sucesivo, ya que pueden realizarse las prestaciones de inmediato, cuando la operación es al contado, o puede pagarse el precio en abonos, caso en el cual será una operación de tracto sucesivo (502).

En cuanto a las diversas especies de compraventa, podemos decir que ésta no siempre está sometida al mismo régimen jurídico, sino que existen formas, maneras de ella, que han sido objeto de regulación positiva especial, esto es lo que da origen a distinguir diversas especies del contrato de compraventa. Y dentro de las principales encontramos las siguientes:

1a. Civil y Mercantil. En términos generales, --

- (501) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO. CODIGO DE COMERCIO Y LEYES COMPLEMENTARIAS. Colección Porrúa. Trigésimo Séptima Edición. Editorial Porrúa, S.A.. México. 1980. ----- Pág. 234.
- (502) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo Sexto. Ob. Cit.. Págs. 155 y 157.

podemos decir que la compraventa civil es la regida por el Código Civil, mientras que la mercantil es la regulada por el Código de Comercio y por sus leyes mercantiles complementarias. Como antecedente podemos referir que "cuando el comercio se --- ejercía por medio de personas especialmente dedicadas a él, que formaban gremios, con su organización específica, fué fácil --- distinguir una compraventa civil de una mercantil; ésta era la celebrada entre comerciantes; pero cuando el comercio no tiene estas características y el acto mercantil puede ser celebrado --- por personas no comerciantes, cambia de sistema la clasificac--- ción y nacen los actos esencialmente mercantiles, independien--- temente de la persona que los ejecute. Por estas circunstan--- cias, actualmente tienen el carácter de compraventas de natura--- leza civil, las que no tengan carácter comercial, y son comer--- ciales, según el artículo 75 del Código de Comercio, la compra--- venta de mercancías con ánimo de especulación comercial; es -- decir, la reventa con ánimo de lucro; también es mercantil la --- compraventa de bienes inmuebles con el ánimo de la reventa; --- son compraventas mercantiles, por su objeto, la compraventa de acciones y obligaciones y en general de título esencialmente -- mercantiles; por último, subjetivamente, serán compraventas --- mercantiles las efectuadas entre comerciantes" (503).

(503) AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Ob. Cit.. Pág. 79.

El Código Civil Mexicano no contiene ningún precepto que defina lo que es una compraventa civil; pero en el Código de Comercio, sí figuran algunas disposiciones que establecen el criterio para caracterizar lo que se entiende por compraventa mercantil. Estas disposiciones son los artículos: 75, en sus fracciones I, II, III, IV, XXI y XXIII; y 371.

Clasificando la compraventa desde otro punto de vista, podemos distinguir "la civil de la mercantil, la primera se caracteriza en nuestro derecho en forma negativa, diciendo que es aquella que no tiene los atributos de la compraventa mercantil, y ésta se determina en forma positiva, por el artículo 75 del Código de Comercio en relación con el artículo 371 que define el contrato" (504). El artículo 75 de dicho ordenamiento señala en las fracciones antes referidas que: "la ley reputa actos de comercio:

I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados;

(504) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo IV. Ob. Cit.. Pág. 60.

II.- Las compras y ventas de bienes inmuebles, -- cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial;

III.-Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles;

IV.- Los contratos relativos a obligaciones del - Estado y otros títulos de crédito corrientes en el comercio; -

XXI.-Las obligaciones entre comerciantes y ban-- queros, si no son de naturaleza esencialmente civil;

XXIII.-La enajenación que el propietario o el --- cultivador hagan de los productos de su finca o de su cultivo".

Por su lado, el artículo 371 del Código de Comercio, "define que serán mercantiles las compraventas a las que - este Código les da tal carácter, y todas las que se hagan con - el objeto directo y preferente de traficar" (505).

De estas disposiciones se infiere que la compra- venta es mercantil, a veces, conforme a un criterio objetivo - (art. 75, fracciones I, II, III y IV, Cód. Com.), y a veces, --

(505)

LEYES Y CODIGOS DE MEXICO. CODIGO DE COMERCIO Y LEYES
COMPLEMENTARIAS. Ob. Cit.. Págs. 25, 26 y 42.

con arreglo a un criterio subjetivo (art. 75, fracciones XXI y XXIII Cód. Com.).

Tiene mayor importancia la compraventa civil dentro de la clasificación, que de la mercantil, porque en ésta -- "no se da la lesión (385 del Cód. de Comercio), a causa del --- propósito de especulación, expreso o presunto, que persiguen -- las partes; además en las compraventas mercantiles, son muy --- breves los plazos para reclamar los defectos de calidad o de -- cantidad o los vicios ocultos de las cosas vendidas (art. 383 - del Cód. de Comercio), debido a la mayor rapidez y a la mayor - seguridad que reclaman las transacciones mercantiles; y final-- mente, la compraventa entre ausentes cuando es mercantil se --- perfecciona por la expedición de aceptación por el destinatario de la oferta (art. 80 del Cód. de Comercio) y, en cambio, cuando es civil el perfeccionamiento del contrato se produce hasta que el solicitante recibe dicha aceptación" (506), según se refiere el artículo 1807 del ordenamiento invocado.

Para llegar a admitir "la mercantilidad de una -- compra, porque la compra entraña un propósito de traficar, ---- necesitamos saber cuál es la intención de las partes, o del ---

(506) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit.. Pág. 122.

comprador, puesto que éste debe comprar con el propósito de revender. Esa intención, que es lo único que en esencia nos permite catalogar un contrato de compraventa como mercantil, debe satisfacer estos requisitos:

1º Debe ser una intención reconocible, que se -- manifieste, que se exprese, puesto que si la intención queda -- simplemente en el pensamiento del comprador estamos en la imposibilidad de saber cuál ha sido su intención. ¿Cómo reconocemos la intención de revender?. Por una declaración del comprador, porque haya manifestado comprar para revender, o porque -- otras circunstancias permitan determinar que esa ha sido la intención del comprador; por ejemplo: la cantidad de mercancías que compra; si una persona compra diez mil cargas de trigo, es seguro que no las irá a consumir, sino que las va a revender.

2º Esta intención, ese propósito debe existir al tiempo de la celebración del contrato, porque es lo único que -- permite determinar la mercantilidad del acto; de tal manera que si el comprador, al realizar la compra, la adquisición, no tiene el propósito de revender, pero más adelante revende, tal --- compra es civil no mercantil. Pero si esa persona tiene el --- propósito de revender y más tarde no revende, la venta no por -- eso perderá su carácter de mercantil.

3º Por último, ese propósito debe ser el propósito predominante, debe ser la intención principal que ha tenido el contratante para realizar la adquisición, porque, si no es la intención fundamental, no transforma la naturaleza del -- acto en acto mercantil. En muchas ocasiones, los contratantes adquieren con el propósito de revender, pero no ha sido el propósito directo, predominante, al realizar la adquisición. Por ejemplo, un zapatero que adquiere pieles, no las adquiere para quedarse con ellas, sino para revenderlas. Pero no es la intención predominante, la intención predominante es, precisamente, tener la materia prima que necesita para el cumplimiento de los contratos derivados de su oficio. No es un propósito preferente de traficar, de revender, sino que es un propósito accesorio porque el principal es adquirir la materia prima que necesita para desempeñar su oficio. (Sin embargo, podría haber en la fracción I del artículo 75 del Código" (507) antes referido).

2a. Voluntaria y necesaria. Se considera que la compraventa es voluntaria, cuando las partes la celebran libremente, sin estar bajo la influencia de ninguna necesidad jurídica. Se entiende que es compraventa necesaria, cuando se lleva a cabo bajo el imperio de una necesidad o de una obligación jurídica.

(507) LOZANO NORIEGA, Francisco. Ob. Cit..Págs. 132 y 133.

"Esta clasificación trae consigo una contradicción, puesto que el contrato presupone la voluntad libre; pero en ocasiones, según vimos en la teoría general, existen contratos cuya voluntad está forzada y aunque propiamente no estamos frente a un contrato sino a una Institución sea procesal o administrativa que se rige por las normas del contrato, reciben el nombre de contratos. Tales son el Remate, Adjudicación y la Expropiación que propiamente no son contratos, sino Instituciones de otra índole, actos de autoridad, que se rigen por normas contractuales; en esta forma se explica la disposición contenida en el Art. 2323 del Código Civil" (508), que dice a la letra: "las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos se regirán por las disposiciones de este título, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se regirán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles" (509) en vigor.

El anterior precepto jurídico no tiene más alcance

-
- (508) AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Ob. Cit.. Págs. 79 y 80.
 (509) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIOS FEDERALES. Ob. Cit. Pág. 561.

que declarar que una vez que por acto de la autoridad, o sea, - por la intervención coactiva del Estado, se adjudica un bien, - el dueño del mismo tendrá las obligaciones y derechos del vendedor y el adquirente los derechos y obligaciones del comprador. El sistema jurídico que regula las relaciones posteriores al -- acto coactivo estatal, es el de la compraventa, y en ello tampoco advertimos ninguna novedad, ni mucho menos un fundamento -- para decir que la venta judicial es un contrato. Como la venta es la forma tipo de transmisión del dominio, es evidente que -- tendrán que aplicarse por analogía, las reglas que determinan -- los derechos y obligaciones de comprador y vendedor, a aquellos otros casos en que se opera una transmisión del dominio, y así tenemos por ejemplo, en el legado de cosa cierta y determinada que transmite la propiedad, aplicaciones de los principios relativos a las obligaciones de dar, a la responsabilidad por --- pérdida de la cosa en caso fortuito o fuerza mayor, para precisar quién sufre la pérdida, y no por ésto cabe afirmar que el -- legado es un contrato de compraventa.

Al hacer una aplicación análoga del artículo antes transcrito, sólo se tiene como explicación que en el acto -- coactivo de la adjudicación judicial se opera una transmisión -- del dominio, la cual debe ser reglamentada en la misma forma --

que el contrato de compraventa. Lo propio debemos decir a efecto de la adjudicación en los casos de copropiedad, tanto ordinario como hereditaria; si las partes no se ponen de acuerdo con la división de la cosa. La compraventa de una cosa que no admite cómoda división y que se efectúa bajo la exigencia de uno de los copropietarios, para que se pueda desligar del estado de indivisión, se contempla en los artículos 939 y 940 del cuerpo de leyes de que se trata, que rezan: "los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que, por determinación de la ley, el dominio es indivisible"; "si el dominio no es divisible o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados" (510).

Se considera, que el remate, es una venta judicial de un bien que se lleva a cabo sin o contra la voluntad del dueño o ejecutado. Puede el remate realizarse con la voluntad de éste, pero no es necesaria ésta, dentro del procedimiento de ---

(510) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit.. Págs. 208 y 209.

ejecución forzada, para operar la enajenación del bien. Por --
ello el remate judicial sin o contra la voluntad del enajenan--
te, afecta a la compraventa en su esencia misma, toda vez que --
no existe contrato en el sentido jurídico estricto de la pala--
bra, como acuerdo libre de dos o más voluntades; se presenta --
una sustitución de la voluntad del enajenante, por la del juez
que, en su rebeldía, firma la escritura correspondiente o la --
adjudicación judicial.

Propiamente en el caso antes referido, desde un --
punto de vista estrictamente normativo, no debemos conformarnos
con la explicación tradicional de que la venta judicial es un --
contrato. Dicho caso, como es el de la ejecución de la senten--
cia y el del secuestro, constituyen actos jurídicos de autori--
dad que son fuentes de obligaciones. En el proceso de todo ---
juicio, la sentencia es un acto de autoridad que constituye una
norma jurídica individualizada que es fuente de obligaciones.

De la misma suerte la adjudicación judicial o el
remate, no son un contrato de compraventa a pesar de lo que dice
la doctrina clásica y la explicación tradicional, y de que el --
Código Civil diga que la venta judicial se rige por las disposi--
ciones generales de la compraventa, pero con las modificaciones
establecidas por el Código de Procedimientos Civiles. Por ----

virtud de estas modificaciones, la venta judicial pierde su carácter de contrato, para convertirse en un acto coactivo del --- Estado. Es simplemente un acto de autoridad, que imperativamente adjudica una cosa contra la voluntad de su dueño, y es que -- es en sí fuente de la transmisión del dominio. No tenemos que - explicarnos por la compraventa la translación de la propiedad.-- No sólo los contratos transmiten el dominio; existen otras formas y justamente la adjudicación judicial se enumera como forma autónoma para diferenciarla del contrato. El artículo que en -- el Código Civil nos permite la interpretación antes señalada es el 2323, antes transcrito (511).

En el Título Séptimo bautizado: "De los Juicios -- Especiales y de la Vía de Apremio, en su capítulo V sección Tercera, denominada "De los Remates" del Código de Procedimientos - Civiles, se contemplan las disposiciones relativas a la forma de llevar a cabo éstos, el artículo 589, establece que: "consignando el precio, se hará saber al deudor que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador, apercibido que, de no hacerlo el juez lo hará en su rebeldía haciéndolo --- constar así" (512).

(511) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo Sexto. Ov. Cit.. Págs. 162 a 165.

(512) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. Vigésimoquinta Edición. Editorial Porrúa, S.A.. México. 1980. Pág. 137.

Por otro lado, tenemos los casos de la expropiación del Estado por causa de utilidad pública, considerados en el artículo primero de la Ley de Expropiación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de noviembre de 1936, que para el caso que nos ocupa manifiesta en sus artículos 3, 4, y 17 lo asentado a continuación:

"Art. 3º. El ejecutivo federal por conducto de la Secretaría de Estado, Departamento Administrativo o Gobierno de los Territorios correspondiente, tramitará el expediente de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio, - y, en su caso, hará la declaratoria respectiva.

Art. 4º. La declaratoria a que se refiere el artículo anterior se hará mediante acuerdo que se publicará en el "Diario Oficial" de la Federación y será notificado personalmente a los interesados. En caso de ignorarse el domicilio de éstos, surtirá efecto de notificación personal una segunda publicación del acuerdo en el "Diario Oficial" de la Federación.

Art. 17º. Contra la resolución judicial que fije el monto de la indemnización, no cabrá ningún recurso y se procederá al otorgamiento de la escritura respectiva que será ----

firmada por el interesado o, en su rebeldía por el juez" (513).

En la expropiación por causa de utilidad pública, dentro de las ventas forzosas o necesarias, concurren estos supuestos: 1.- Una norma jurídica general que determina los casos de expropiación. 2.- Que cierto bien se encuentra en el -- caso previsto por la norma general, y 3.- la intervención --- coactiva del Estado, para llevar a cabo la expropiación, apli-- cando un régimen jurídico para normar los derechos y obligacio-- nes, semejantes al de la compraventa.

3a. Pública y privada. La primera es la que se efectúa en almoneda, debiéndose adjudicar la cosa al mejor pos-- tor. La segunda, cuando no se encuentra en las condiciones an-- teriores, ya que es la que se realiza normalmente entre parti-- culares. En la compraventa privada el vendedor contrata con el comprador de su elección, y en la pública, es llevada la cosa - a una almoneda para adjudicarla al que ofrezca mejor precio.

4a. Judicial y extrajudicial. Es judicial ----

(513) CONSTITUCION POLITICA MEXICANA, CON REFORMAS Y ADICIO--
NES AL DIA. Anotada y Concordada por el Lic. Manuel ---
 Andrade. Décimatercera Edición. Editorial Ediciones ---
 Andrade, S.A.. México. 1969. Págs. 418 a 421.

cuando se opera con intervención de los tribunales, en almone--da, subasta o remate públicos. Esta compraventa está regida a un mismo tiempo, por disposiciones especiales del Código Civil, que son los artículos 2323 y siguientes y por disposiciones del Código de Procedimientos Civiles, que son los artículos 564 y -siguientes.

El ordenamiento procesal de la materia ordena en el referido artículo que "toda venta que conforme a la ley deba de hacerse en subasta o almoneda, se sujetará a las disposicio--nes contenidas en este título, salvo en los casos en que la ley disponga expresamente lo contrario" (514).

En consecuencia, la compraventa extrajudicial, --será la que se realice sin la intervención de la autoridad ju--dicial en la venta de la cosa.

Sa. Común u ordinaria y especial. La primera es la que se encuentra regida por disposiciones generales en mate--ria de compraventa del Código Civil; es la que no se ajusta a -

(514) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO Y TE--RRITORIOS FEDERALES. Anotado y Concordado por el Lic. Manuel Andrade. Undécima Edición. Editorial Ediciones - Andrade, S.A.. México. 1970. Pág. 298.

dicho tipo común, y se rige por disposiciones especiales, porque tiene un estatuto particular: ya en razón de la persona del vendedor o del comprador (la compraventa que celebran las autoridades y en general el Estado, que tiene una reglamentación --privativa; ya en razón de la cosa vendida (la compraventa de --aguas, energía eléctrica, etc.); ya en razón de la forma, cuando el derecho establece una manera particular de llevar a cabo el contrato, como acontece tratándose de la compraventa de títulos de crédito, que requiere la entrega del documento enajenado. Como ejemplo de compraventas especiales tenemos: ventas "ad gustum"; ventas con reserva de dominio; ventas por acervo; ventas con cláusula resolutoria; etc. (515)).

(515) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit.. Págs. 122 y 123.

D) REQUISITOS DE EXISTENCIA Y CONDICIONES DE VALIDEZ

Aplicando al contrato de compraventa el sistema -- consagrado respecto a los elementos de los contratos por el Código Civil de 1928, habremos de distinguir, por una parte, los -- requisitos de existencia del contrato de compraventa, y, por --- otra parte, las condiciones de validez de este negocio jurídico.

Una fracción muy importante de la doctrina representada por juristas tan eminentes como Marcel Planiol, no distinguen, o cuando menos no lo hacen con la precisión debida, los requisitos de existencia de las condiciones de validez de la --- compraventa, sino que confunden o identifican los unos con los - otros, abarcando a ambos bajo la denominación común de elementos del contrato de compraventa, y, dentro de los elementos de éste, enumeran: al consentimiento, a la cosa, al precio y a la capacidad; estudiando unas veces la capacidad, como si fuera un elemento autónomo del contrato, y, otras veces involucrando su examen dentro del análisis del consentimiento.

En cambio otros tratadistas sí distinguen con toda

precisión y claridad los requisitos de existencia del contrato - de compraventa y sus condiciones de validez.

Indiscutiblemente, esta segunda sección de la doctrina es la que se haya colocada en una postura más técnica y -- más científica, porque como ustedes saben, los elementos de ---- existencia son aquellos en ausencia de los cuales no puede sur-- gir a la vida del derecho un acto jurídico; a la vez, los ele--- mentos de validez son aquellos que, faltando, únicamente produ-- cen la nulidad relativa o absoluta del mismo acto.

En consecuencia, es muy importante para nosotros, - el saber distinguir con toda precisión, las condiciones de existencia de los requisitos de validez en el contrato de compraventa, porque ello nos permitirá establecer en cada caso, cuál es la sanción o ineficacia jurídica que corresponda a la falta de - uno ú otro de esos elementos.

De acuerdo con lo anterior, vamos a exponer suce-- sivamente, primero, la doctrina de los elementos de existencia - del contrato de compraventa, y segundo, la teoría de los elemen-- tos de validez de este contrato.

Apunta el jurista Rojina Villegas que "en México-- tenemos por dos razones la obligación de separarlos: 1.- Porque

es conveniente, desde el punto de vista de la técnica jurídica, precisar la importancia distinta de esos diversos requisitos, - en cuanto a la existencia o validez del contrato, y 2.- porque nuestro Código Civil en vigor, con toda pulcritud, distingue los elementos esenciales de los de validez y en ésto ha evitado en gran medida aquéllas confusiones que cometía el Código de 1884, entre inexistencia y nulidad.

En la compraventa, los elementos esenciales son - el consentimiento y el objeto. La forma no constituye un requisito de existencia" (516). Según se desprende de la aplicación al contrato de compraventa del artículo 1794 del Código Civil, que a la letra manifiesta que "para la existencia del -- contrato se requiere:

I. Consentimiento;

II. Objeto que pueda ser materia del contrato".

Corroborando lo anterior, los artículos 2248 y - 2249 del mismo ordenamiento, preceptúan respectivamente: "habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez

(516) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo Sexto. Ob. Cit.. Pág.167.

se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero". "Por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la --- primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho" (517).

Hecha la enumeración anterior, importa ahora entrar al examen de cada uno de esos requisitos, por lo que empezando por el consentimiento, en el contrato de compraventa, podemos definirlo diciendo que es el acuerdo de voluntades entre vendedor y comprador, para celebrar el contrato, con el efecto traslativo de esta operación, y el cual recae sobre una cosa --- determinada, un bien o un derecho, a cambio de un precio cierto y en dinero. El contenido de voluntad en este contrato ha de --- ser siempre transmitir por una parte el dominio de una cosa o --- de un derecho y, por la otra, pagar un precio cierto y en dinero. Si no se cumplen estas dos manifestaciones de la voluntad, no hay compraventa.

Los tratadistas estudian qué elementos, qué conceptos, ha de abarcar el consentimiento y cuáles condiciones o ---

(517) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO, CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. Ob. Cit.. Págs. 325 y 393.

efectos de la compraventa pueden escapar a una manifestación -- expresa de voluntad. Nosotros siguiendo esta técnica, vamos a estudiar sobre qué debe expresar el consentimiento y qué efectos de la compraventa no es necesario que hayan sido previstos por las partes.

De la definición expuesta y de la consideración -- del sistema consagrado por el Código Civil de 1928, en la re--- glamentación de los contratos nominados, de cuya naturaleza --- participa la compraventa, se infiere que el consentimiento se -- ha de extender sobre los siguientes puntos, bajo pena de ----- inexistencia del contrato, en caso de no satisfacerse:

1º Respecto a la celebración del contrato de --- compraventa con su efecto traslativo de dominio. Esto significa que las partes deben convenir en que la propiedad de la cosa o del derecho, materia del negocio jurídico, pasará del patri-- monio del vendedor al patrimonio del comprador, y que tal tras-- lación de dominio se realizará precisamente en concepto de com-- praventa, y no por cualquier otro título jurídico. De ahí que, -- si una de las partes quiere traspasar a la otra la propiedad -- de la cosa, pero ésta no quiere adquirirla, o si una de las --- partes quiere transmitir el bien en calidad de venta y la otra recibirlo a título de permuta, donación, mútuo, constitución --

de renta vitalicia, atc., es claro que en todas estas situaciones no existirá el consentimiento, en atención a que éste es, - por excelencia, concierto, armonía y no disparidad de voluntades.

La disparidad de voluntades, también puede tener su fuente en un error sobre el negocio jurídico, es decir, en la circunstancia de que una de las partes entienda que se trata de celebrar, por ejemplo, un contrato de compraventa, mientras que la otra se halle en la inteligencia de que se trata de celebrar un contrato de donación. Este error en la naturaleza -- del contrato, es también destructivo del consentimiento. La -- compraventa con reserva de dominio (art. 1312 Cód. Civ.) no es una excepción al principio asentado. En ella las partes con-- sienten en que en la celebración del contrato de compraventa y en el traspaso de la propiedad de la cosa vendida, nada mas que la realización de este efecto se supedita al cumplimiento de la condición suspensiva que se estipule: el pago del precio, comúnmente.

2º En cuanto a la cosa o derecho y al precio. El consentimiento debe extenderse también sobre el objeto y sobre el precio, es decir, que no habrá consentimiento cuando una de las partes quiere o entienda que la materia del contrato de ---

compraventa es una cosa, mientras que la otra quiera o esté en la creencia es una cosa semejante, o diferente. Asimismo, se -- presenta el caso de que una de las partes quiera o crea que en la compraventa se trata de una cantidad determinada, mientras - que la otra quiera o crea que se trata de otra cantidad dife--- rente. Igualmente en las situaciones descritas no habrá con--- sentimiento, y lo mismo que en el caso anterior, tal disparidad de voluntades puede originarse en una voluntad distinta o en un error sobre la identidad del objeto. En consecuencia, esa disparidad o ese error, es destructivo del consentimiento.

La falta del consentimiento ocurrida por error en la naturaleza del contrato o en la identidad del objeto, origina la inexistencia de la compraventa, con sus características - clásicas, es decir, no se producen efectos jurídicos; en cual-- quier tiempo puede ser invocada dicha inexistencia; todo inte-- resado tiene la posibilidad jurídica de hacerla valer, y no se requiere de declaración judicial para constituirla, pero si una controversia surge al respecto, sí será necesaria la sentencia que así lo decida, la cual será declarativa y no constitutiva.

3º En relación con las modalidades que afectan - a la compraventa. Lo mismo que en todos los contratos, en el - de compraventa el consentimiento puede subordinarse a condicio-

nes especiales, sean suspensivas o resolutorias. Un contrato de compraventa puede ser puro y simple, pero también es susceptible de estar sujeto a modalidades, como por ejemplo: término, condición, solidaridad, conjuntividad, alternatividad, etc., -- v.Gr., como ocurre en las ventas con sujeción a ensayo, a muestra, etc.. Ahora bien, para que la compraventa quede sometida a una de esas modalidades es necesario que se haya manifestado en forma expresa en tal sentido el acuerdo de voluntades de las partes contratantes (518).

4² Efectos de la compraventa que no son necesariamente materia del consentimiento. No es que todo lo abarque el consentimiento, es decir, que las partes al expresarlo tengan en cuenta todos los efectos y consecuencias que la compraventa que van a celebrar debe producir, ya que la ley en general, y en particular tratándose del contrato de compraventa, -- contiene disposiciones interpretativas o supletorias de la voluntad de las partes que justamente, tienen por objeto establecer los efectos de la compraventa respecto a ciertas circunstancias o elementos que las partes han omitido considerar. Así por ejemplo, nuestro Código contiene disposiciones que nos ----

(518) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo IV. Ob. Cit.. Págs. 63 y 64.

dicen en qué momento, en qué lugar y a cargo de quién son los gastos de la entrega de la cosa o del pago del precio, cuáles son las consecuencias de la evicción de la cosa o de los vicios ocultos de ella. Pues bien, las partes contratantes pueden -- omitir referirse al lugar de la entrega de la cosa, a la fecha de la misma entrega, a los gastos que ésta origine; al lugar y fecha del pago del precio, de intereses de éste; al saneamiento para el caso de evicción o de vicios ocultos de la cosa; y -- cualquiera de esas omisiones no tendrá ningún efecto sobre el -- consentimiento, que gozará de toda su eficacia jurídica.

5º Forma del consentimiento. Por supuesto, el -- consentimiento en la compraventa, es susceptible de manifestarse en todas las formas en que tal elemento de los contratos -- puede hacerse patente en materia jurídica. Es decir, en la -- compraventa puede haber consentimiento expreso o tácito, así -- como manifestarse por correspondencia epistolar o telegráfica. Naturalmente cada una de esas formas de expresión del consentimiento quedará regida por las reglas correspondientes a la teoría general de las obligaciones, contemplada en nuestro Código.

La falta de consentimiento, ya por disparidad de voluntades, ya por error de las partes en el negocio jurídico, -- en la cosa o en el precio, produce la inexistencia del contra-

to, de conformidad con lo establecido por los artículos 1794 ---
fracción I, 2248 y 2249 del Código de la materia.

Por otra parte, el ordenamiento referido, mani---
fiesta en su fracción II del artículo 1794, que para la exis---
tencia del contrato se requiere el objeto que pueda ser materia
del mismo. Ahora bien, al hacer la clasificación de la compra-
venta dijimos que es un contrato bilateral, porque produce ----
obligaciones recíprocas a cargo de las partes contratantes. La
obligación fundamental o principal del vendedor, que ya hemos -
apuntado, es la de transferir la propiedad de la cosa o trans--
ferir la titularidad del derecho enajenados. Esta obligación -
tiene como objeto directo o materia inmediata una cosa o un de-
recho (art. 2248). La obligación fundamental del comprador, --
o el segundo objeto del contrato de compraventa, es la de pagar
un precio cierto y en dinero (art. 2248). En consecuencia, --
esta obligación tiene como objeto o materia inmediata, el pre--
cio mismo.

Ahora bien, si recordamos que el objeto inmediato
de una obligación es el objeto mediato del contrato, llegamos a
la conclusión de que son objeto de la compraventa, por una ----
parte la cosa o el derecho enajenados, respecto al vendedor, y
por la otra, el precio que ha de satisfacerse por ellos, en --

cuanto al comprador. También se puede decir que son objeto del contrato de compraventa, las obligaciones producidas por este - negocio jurídico; pero ello desde un punto de vista mediato.

Es necesario distinguir el objeto directo del --- contrato y el de las obligaciones nacidas del mismo. Es decir, el objeto directo en la compraventa consiste en la transmisión referida y en el pago del precio. Este objeto del contrato, no debe confundirse con el de las obligaciones de transmitir a que da origen, pues en las mismas, la cosa y el precio (como pres-- taciones de dar) son los objetos directos, respecto en la ena-- jenación que hace el vendedor y en el pago que ejecuta el com-- prador. El objeto de todo deber jurídico y de cualquier dere-- cho subjetivo, tiene que ser la conducta humana. En consecuen-- cia, en las obligaciones de dar, la conducta consiste en trans-- mitir o en pagar.

De lo anteriormente manifestado, se deduce que el contrato puede ser inexistente:

1.- Cuando no exista la cosa, aún cuando se tenga el propósito de transferir la propiedad.

2.- Cuando no haya precio.

Generalmente se estudian como objeto de la compra-

venta la cosa y el precio, y se analizan los distintos casos de inexistencia por falta de una ú otro; pero estos elementos en realidad son objetos indirectos del contrato y directos de las obligaciones originadas del mismo. Primero debería estudiarse lógicamente la inexistencia de la compraventa por la falta de su objeto directo, y posteriormente, la que se deriva por la falta de alguno de sus objetos indirectos.

El primer caso, inexistencia de la compraventa -- por la falta de su objeto directo, se presentaría:

1º Cuando no hubiera la intención de transferir la propiedad.

2º Cuando no exista la intención de pagar un --- precio cierto y en dinero a cambio de una cosa.

A continuación expondremos cada uno de los objetos del contrato de compraventa:

a) La cosa y el derecho. Por regla general y -- siempre que se satisfagan los requisitos de que nos ocuparemos después, todas las cosas y todos los derechos son susceptibles de ser objeto o materia de la compraventa. Así, pueden venderse y comprarse cosas muebles, inmuebles, derechos reales, derechos personales o de cualesquiera otra naturaleza, y aún las --

simples expectativas de derecho. En consecuencia son aptas --- para constituir el objeto de una compraventa, por ejemplo, un - automóvil, una fracción de terreno, una casa, una acción de sociedad, un derecho hereditario, un derecho de servidumbre, un - derecho de patente, un semoviente o un derecho sometido a una - condición suspensiva o resolutoria, etc., etc..

Que todas las cosas y todos los derechos son aptos para constituir objeto de compraventa, lo corroboramos con la simple lectura del artículo 2248 del Código Civil en vigor, en virtud de que este precepto al referirse al objeto materia - de la compraventa, no hace ninguna distinción o limitación al - respecto.

Los requisitos de la cosa para poder ser objeto - del contrato de compraventa, no son otros que los exigidos para la cosa en todo contrato; de suerte que adaptando a ellos el -- artículo 1825 del ordenamiento en cita, que los estatuye en lo general, resultan los siguientes:

1º Que la cosa objeto del contrato o del derecho debe estar en la naturaleza o debe poder existir;

2º que sea determinada o determinable en cuanto a su especie; y

3º que esté en el comercio.

Analicemos cada uno de estos requisitos:

1º Que la cosa materia de la compraventa exista o pueda existir en la naturaleza. Para el estudio sistemático de este requisito lo dividiremos en dos partes, a saber:

A.- Que la cosa materia de la compraventa exista en la naturaleza; y

B.- que la cosa materia de la compraventa pueda existir en la naturaleza. Examinemos sucesivamente cada uno de estos aspectos de la cuestión.

A.- Que la cosa materia de la compraventa exista en la naturaleza. Este principio para que pueda ser objeto del contrato de compraventa, se desprende de los preceptos del mencionado Código de 28, tales como los artículos 1794 fracción -- II, manifiesta que "para la existencia del contrato se requiere objeto que pueda ser materia del mismo"; y el 2224, que señala, entre otras cosas, que "el acto jurídico inexistente por falta de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno".

De lo expuesto se concluye que la compraventa de

cosa que no existe, es un contrato inexistente. Pero este ---- principio tiene una excepción, tratándose de la compra de esperanza y de la compra de cosa esperada (519).

Es claro que si la compraventa recae sobre una -- cosa que no existe en la naturaleza, siendo el contrato inexistente, ni el comprador ni el vendedor estarán en aptitud de --- exigir el cumplimiento de las obligaciones que se derivan del - contrato de compraventa. Si alguno de ellos tuviera la ocu---- rrencia de exigir al otro alguna de esas obligaciones, la parte demandada podría oponer la excepción de inexistencia. Pero --- puede acontecer que el comprador haya adelantado la totalidad - o parte del precio al vendedor. En tal situación, el comprador tendrá una acción de repetición del precio, atento lo dispuesto por el artículo 1883 del cuerpo de leyes en cita, que dice a la letra: "cuando se reciba alguna cosa que no se tenía derecho de exigir y que por error ha sido indebidamente pagada, se tiene - obligación de restituirla.

Si lo indebido consiste en una prestación cumplida cuando el que la recibe procede de mala fe, debe pagar el -- precio corriente de esa prestación; si procede de buena fe, ---

(519) LOZANO NORIEGA, Francisco. Ob. Cit.. Págs. 135 a 137.

sólo debe pagar lo equivalente al enriquecimiento recibido" (520).

El artículo 1884, por su lado manifiesta que "el que acepte un pago indebido, si hubiere procedido de mala fe, -- deberá abonar el interés legal cuando se trate de capitales, o -- los frutos percibidos y los dejados de percibir, de las cosas -- que los produjeren. Además, responderá de los menoscabos que -- se irrogaren al que la entregó hasta que la recobre. No res---- ponderará del caso fortuito cuando éste hubiere podido afectar --- del mismo modo a las cosas hallándose en poder del que las en--- tregó". La consecuencia es que el comprador tiene derecho a la devolución del precio. Pero este derecho no deriva del contrato de compraventa que no pudo producir efectos dada la inexistencia que lo afecta, sino que la causa del fundamento de esta acción - de repetición es una fuente extracontractual de obligaciones; -- el enriquecimiento ilegítimo" (521).

La falta de la cosa puede deberse a que jamás --- haya existido, o a que posteriormente se hubiere perdido. En --

-
- (520) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA -
COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
Ob. Cit.. Pág. 480.
- (521) LOZANO NORIEGA, Francisco. Ob. Cit.. Pág. 138.

caso de pérdida, ésta puede ser total o parcial y aún constituir un simple deterioro.

Cada una de esas situaciones provoca cuestiones jurídicas particulares que conviene examinar, siquiera brevemente. Además, es pertinente abordar esas cuestiones en relación con el momento en que se haya producido la pérdida total, la pérdida parcial o el deterioro de la cosa; de la siguiente manera:

1.- Pérdida total de la cosa antes de la celebración del contrato de compraventa. Si la cosa se ha perdido, es decir si, se ha destruido totalmente o ha desaparecido antes de la celebración del contrato de compraventa, entonces faltará el objeto de la operación y, en tal virtud, el negocio jurídico será inexistente por falta de objeto. El principio a que acabo de referirme, se encuentra por aplicación de los artículos 1794 fracción II y 2224 ya citados.

Es posible que el vendedor haya tenido conocimiento de la pérdida total de la cosa y que, por dolo o mala fe, haya ocultado esta pérdida al comprador.

Al respecto, el artículo 1910 de dicho ordenamiento dice que "el que obrando ilícitamente o contra las buenas --

cause daño a otra, está obligado a repararlo, a menos que demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia inexcusable de la víctima". Por tanto, el dolo o mala fe del vendedor de una cosa que ha perecido totalmente, produce una culpa, pero no es una culpa contractual, que tiene su origen en el contrato de compraventa, sino una culpa extracontractual, que tiene su fuente en un hecho ilícito, es decir, una culpa aquiliana.

El monto de los daños y perjuicios se graduaría tomándose en consideración los gastos hechos por el comprador para la celebración del contrato y las pérdidas que hubiere sufrido en su patrimonio a consecuencia del incumplimiento del mismo.

2.- Pérdida parcial de la cosa antes de la celebración del contrato de compraventa. Al caso de la pérdida parcial de la cosa, antes de la celebración del contrato de compraventa, y por tanto, a la hipótesis del deterioro de la misma cosa, en iguales circunstancias, no se refiere ningún precepto del Código Civil de 1928, ya que ningún mandamiento se ocupa concretamente de la situación de que se trata, y es que el Legislador de 1928, dominado por el espíritu sistemático, abandonó la solución de este problema a los preceptos generales

de la teoría de las obligaciones y de los contratos.

En virtud de tal omisión, cabe plantearse estos -
dos problemas:

1º ¿La compraventa de una cosa que hubiere perecido en parte o se hubiere deteriorado antes de la celebración del contrato, existe o es inexistente?.

2º ¿En caso de que la compraventa exista, es ---
válida o es nula?.

De esta segunda cuestión, si se opta por la solución de que el contrato de compraventa existe y es válido, ----
¿el comprador tendrá, lo mismo que en el Código Civil de 1884, -
la acción redhibitoria o la acción quanti minoris, es decir, la
acción de rescisión o la de disminución del precio?.

Respecto al primer problema, o sea al relativo a la existencia misma del contrato de compraventa, debemos resolverlo en sentido afirmativo. En otras palabras, la compraventa de una cosa que hubiere perecido en parte o se hubiere deteriorado en parte antes de la celebración del negocio jurídico, no es inexistente, y no lo es porque una compraventa propalada en tales condiciones no carecería de ninguno de los elementos que producen la ineficacia total del contrato concertado. En -----

efecto, un contrato es inexistente cuando carece de consen--
timiento o de objeto que pueda ser materia de él; también lo es,-
en el evento de que, tratándose de un contrato solemne, no se -
haya satisfecho la formalidad debida. Ahora bien, en el caso -
de la compraventa de una cosa perdida parcialmente o deteriora--
da, no se puede decir que falta ni el consentimiento ni el ob--
jeto, puesto que hay uno, aunque no sea exactamente el mismo --
que tomaron en cuenta las partes para celebrar el contrato. ---
Huelga decir que tampoco carecerá de la solemnidad, supuesto --
que la figura jurídica de que nos ocupamos, no es un contrato -
solemne.

Resuelto el primero de los problemas planteados,-
nos queda por esclarecer si la compraventa es o no válida, por
una parte, y, por otra, en el caso de que sea válida, si el ---
comprador tiene las mencionadas acciones redhibitoria o quanti
minoris en el Código de 1928.

Este problema, ha diferencia del anteriormente --
plantado y resuelto no puede esclarecerse en bloque, sino que
precisa hacer una distinción. En efecto, hay que distinguir el
caso de que: I). el comprador haya tenido conocimiento en el -
instante de celebrar el contrato de compraventa, de que la cosa
había perecido en parte o se había deteriorado: y, II). de que

el mismo comprador hubiere carecido de tal conocimiento.

Si el comprador tuvo conocimiento en el instante de la celebración del contrato de compraventa, de que la cosa -- había perecido en parte o se había deteriorado, entonces tal -- compraventa es válida, porque es de suponerse que el comprador quiso adquirir la cosa en el estado en que se encontraba. Por tanto, en esta situación no sólo es válido el contrato de compraventa, sino que el comprador no tendrá absolutamente ninguna acción de resolución o de disminución del precio en contra del vendedor.

En el segundo caso, o sea cuando el comprador no tuvo conocimiento de la pérdida o deterioro, la solución es -- distinta: una solución radical se pronunciaría en el sentido -- de considerar la venta como afectada de un vicio de nulidad, -- ya por error en el consentimiento, ya por dolo o mala fe del -- vendedor. Habrá error en el consentimiento cuando el comprador haya tenido una idea inexacta de la cosa, sin que para ello -- hubiere intervenido en nada el vendedor, y, habrá dolo o mala -- fe en el caso de que el error en que hubiere caído el comprador se hubiere producido por maniobras del vendedor. En ambos casos adolecería de esa nulidad relativa (arts. 1812, 1813, 1815, 1816, 2227, 2230, 2233, 2234, 2236 del Cód. Civ. vigente).

Otra solución sería la de admitir la resolución - de la compraventa por incumplimiento de la obligación fundamental del vendedor, consistente en la entrega de la cosa vendida. La acción de rescisión no sería del todo injustificada, si se reflexiona que el comprador hizo adquirir determinada cosa y el vendedor le entregara una distinta, pues como entonces faltaría al cumplimiento del contrato, habría lugar a aplicar el artículo 1949 que establece que la condición resolutoria está implícita en los contratos bilaterales por incumplimiento de la ---- obligación de una de las partes.

3.- Pérdida total, pérdida parcial o deterioro de la cosa después de la celebración del contrato de compraventa. Cuando estos acontecimientos se realizan con posterioridad a la celebración del contrato de compraventa, en realidad no se presenta ningún problema relativo a la eficacia o ineficacia jurídica de la operación, toda vez que el contrato se ha celebrado ya y que en el instante de propalarse reúne todos los elementos necesarios para su validez. Se plantea simplemente un problema del riesgo de la cosa, es decir, el de saber para quién perece; problema, por lo demás, que puede resolverse aplicando los artículos 2017, 2018, 2022, 2023 y 2026 del Código de la materia, en el sentido de que, si no ha habido culpa o negligencia por -- parte del vendedor, la cosa se pierde para el comprador, que es

el dueño de ésta, en razón del propio contrato de compraventa.

B.- Que la cosa materia de la compraventa pueda existir en la naturaleza. Este principio es susceptible de derivarse del artículo 1826 del Código civil en vigor que preceptúa: "las cosas futuras pueden ser objeto de contrato...", sin que exista ninguna disposición dentro del ordenamiento citado, excluyente de la compraventa. En resumen, una cosa futura, a pesar de que no exista en la naturaleza, puede ser objeto de compraventa con tal de que sea susceptible de existir después.

Ese principio tiene una excepción que es la estatuida por la segunda parte del citado artículo 1826 que preceptúa: "sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva aún cuando ésta preste su consentimiento". La razón de esta excepción es doble: por una parte proteger al autor de la sucesión; por otra satisfacer un sentimiento elemental de moralidad que repugna el tráfico sobre la herencia de una persona viva (522).

En cuanto a los diversos casos de compraventa de cosas futuras, es necesario distinguir tres situaciones -----

(522) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo Sexto. Ob. Cit., Págs. 173 a 185.

fundamentales, regidas por doctrinas distintas:

1a. Cuando la compraventa no se subordina a la -- existencia o inexistencia necesaria de la cosa. En esta situación la compraventa recibe el nombre de esperanza, y a ella se refieren los artículos 2792 y 2309, antes transcritos, del Código Civil en vigor. De estos preceptos se infiere, que la --- compraventa sobre una cosa futura es un contrato aleatorio y, - como lo previene claramente el primer artículo señalado, el --- comprador se haya obligado a enterar el precio aún en la cir--- cunstancia de que no llegue a existir la cosa; por ejemplo: --- una persona le compra a un cosechero, la cosecha de algodón, -- se produzca o no se produzca. En esta situación, si la cosecha se produce, el vendedor tendrá la obligación de entregarla al - comprador; pero si no se produce, queda liberado de esa obligación; en ambos casos, el comprador tiene la obligación de pagar el precio.

2a. Cuando la compraventa se somete a circunstancias de que la cosa llegue necesariamente a existir. En este - caso se trata de una compraventa sujeta a condición suspensiva; de tal manera , que si dentro del término fijado la cosa no --- llega a producirse, entonces las obligaciones tampoco se producirán, y en consecuencia, el vendedor no estará obligado a ---

entregar la cosa vendida, ni el comprador a satisfacer el precio. A este negocio jurídico se le llama venta de cosa esperada o venditio speratae. Verbi gratia: una persona compra la cosecha de algodón, siempre que se produzca. Si la cosecha se produce, nacen las obligaciones respectivas: el cosechero tendrá el deber de entregar el algodón y el comprador de pagar el precio; pero si la cosecha no se produce, el comprador no está obligado a nada, y por tanto, el contrato no surtirá ningún efecto.

3a. Cuando el contrato de compraventa versa sobre una cosa que ha de existir necesariamente. En este caso la compraventa está sujeta a término, vencido el cual, ambas partes se hallarán obligadas a cumplir las prestaciones prometidas; es decir, el vendedor ha de entregar la cosa, aún cuando ésta no se hubiere producido, y el comprador a satisfacer el precio, por supuesto si la cosa se ha producido. Por tanto, si la cosa no llega a producirse, el vendedor quedará obligado a pagarle al comprador los daños y perjuicios correspondientes. Por ejemplo: alguien le compra a un fabricante de calzado mil pares de zapatos, con la obligación del fabricante de entregarlos dentro del término de seis meses a partir de la fecha en que se hubo concertado el contrato. Al final del término, el fabricante tiene la obligación de entregar los mil pares de zapatos al comprador,

aun cuando no los hubiera producido, y si no los entrega, a --- cubrir la respectiva responsabilidad civil.

2° Que sea determinada o determinable en cuanto - a su especie. La cosa en la compraventa es determinada o de--- terminable en cuanto a su especie, cuando en el momento de ce--- lebrarse el contrato o posteriormente, la misma cosa es suscep- tible de identificarse en cuanto a su individualidad. En otras palabras, la expresión especie, no la usamos en un sentido onto- lógico, sino en su acepción jurídica que de acuerdo con los - -- principios tradicionales significa caracterización en calidad y- cantidad. Por tanto, es inoperante que al celebrarse un contra- to de compraventa, se expresen en el instrumento correspondien- te todas aquellas circunstancias que tiendan a establecer la - - individualización de la cosa, por ejemplo, tratándose de bienes- inmuebles: La ubicación, la superficie, los linderos, la orien- tación, etc., etc.; tratándose de bienes muebles; su calidad, -- cantidad, forma, color, dimensiones, en fin, todos aquellos de- talles o características que concurren a diferenciar la cosa -- materia del contrato de cualquier otra. De la enunciación misma del requisito de que nos estamos ocupando, se infiere que no --- es indispensable la determinación de la cosa en el momento de -- celebrarse el contrato, sino que bastará, en ciertas circunstan- cias, con que pueda determinársele después, es decir, -----

que sea determinable.

Esa posibilidad es la que permite la celebración de contratos de compraventa: 1º sobre cosas en géneros; y, --- 2º con objeto alternativo. Así mismo, es la que consiente la -- celebración de ventas por suministro; negocio jurídico de gran - empleo práctico en la época contemporánea.

En las tres situaciones mencionadas, es claro que la cosa no está determinada en el instante de celebrarse la operación, pero sí es susceptible de determinarse posteriormente. -- Se trata de cosas determinables.

La compraventa que versare sobre una cosa indeterminada o no susceptible de determinarse después, sería un con---trato inexistente, toda vez que recaería sobre un objeto que no puede ser materia del mismo, todo ello con arreglo a los artículos 1794 fracción II y 1825 fracción 2º, de nuestro Código Ci---vil.

En los efectos de nulidad del contrato, el cumplimiento voluntario por las partes, por medio del pago, novación o cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad; según expresa el artículo 2224 del propio cuerpo de leyes.

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

En este caso, el perjudicado puede escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación, o la resolución de la misma, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible (art. 1949 C.C.V.).

La determinabilidad de la cosa, prevista como el segundo requisito que exige el artículo 1825 del ordenamiento en cita, para que la cosa pueda ser objeto del contrato, se refiere a que ésta pueda identificarse en su individualidad. Una cosa determinable que en el momento de la celebración del contrato no puede identificarse en su individualidad, pero sí por ciertos procedimientos. Entonces determinar una cosa es simplemente poderla identificar en su individualidad, porque, como dice el Código Civil, debe ser determinada en cuanto a su especie. Cuando una cosa es determinada por su género, el contrato no es válido, ya que el contrato de compraventa no puede recaer sino sobre cosas ciertas no sobre géneros. La determinación será a base de cantidad, de calidad, de ciertas limitaciones al género que nos

permitan identificar la cosa. Por ejemplo, un contrato respecto de maíz en género no es válido, porque estamos hablando de una cosa no determinada en cuanto a su especie, sino en cuanto a su género. La especie es la limitación al género, ésto es, algo que nos permita individualizar la cosa. Nuestro Código Civil no prohíbe que se celebre un contrato respecto de cosas determinadas simplemente en cuanto a su género. Si se habla, por ejemplo, cien cargas de trigo de mediana calidad, se entiende que ya es suficiente porque hay una determinación, aún cuando la cosa no sea cierta, pero ésta será determinada en el momento de la celebración del contrato. Puede no ser determinada, sino sólo determinable. Esto tiene efectos no en cuanto a la existencia del contrato, sino en cuanto al momento en que se transmite la propiedad.

De conformidad con los artículos 2014 y 2015 del Código de la materia, en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato...., en cambio, en las enajenaciones de alguna especie indeterminada (en género), la transmisión de la propiedad no se verifica sino hasta que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor. Una persona adquiere cien kilogramos de maíz de un comerciante que se los vendió; ¿cuáles serán esos cien kilogramos si tiene cantidades -

superiores almacenadas?. El contrato de compraventa existirá - porque ya se ha determinado la cosa. Ahora bien, la transmi--- sión de la propiedad se verifica cuando se individualiza la --- cosa. El problema no se relaciona con la existencia del con--- trato, sino con el momento en que se realiza la transmisión de la propiedad; se individualiza cuando el comerciante de nuestro ejemplo separa de sus trojes los cien kilogramos contratados y le manifieste al comprador que ese es el maíz que le vende. --- Aquí la cosa ha sido determinada con el conocimiento del acreedor. Si la cosa es cierta y determinada, la transmisión de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato. Y si sólo es determinada en cuanto a su género, entonces la transmisión - de la propiedad se verifica hasta que se individualice, hasta - que la cosa sea cierta y determinada con el conocimiento del -- comprador que es el acreedor de la cosa vendida (523).

Como consecuencia de lo anterior, "la determina--- ción de la cosa no ofrece ningún problema cuando se trata de -- venta de un cuerpo cierto, de una cosa cierta; pero cuando re-- cae sobre géneros hay que llevar a cabo la "individualización" de la cosa con conocimiento del comprador, para transmitir a --

(523) LOZANO NORIEGA, Francisco. Ob. Cit.. Págs. 141 a 146.

éste la propiedad de la cosa y los riesgos de la misma (2015 y 2017-V in fine). Esta "individualización" se lleva a cabo a través de una operación material de pesar, p.ej.: la tonelada de frijol o de maíz; contar, p.ej.: los litros de leche; o medir, p.ej.: los metros de una tela, siempre también con conocimiento del comprador (2015), cuando se venden cosas que se acostumbra pesar, contar o medir (2257).

La determinación de la cosa puede hacerse a base de muestras que comprador y vendedor tengan a la vista al celebrar el contrato o bien a base de referencia expresa que los mismos contratantes, aún sin tener las muestras a la vista, hagan de artículos perfectamente conocidos en el comercio (por ejemplo un millar de duelas de encino de tales dimensiones, --- un ciento de kilos de azúcar refinada de primera clase, etc.) - (2258), en la inteligencia de que si en aquél o en éstos últimos casos surgen desaveniencias posteriores a la celebración del contrato entre las partes, la diferencia se dirime a través de un perito nombrado por cada contratante y en caso de discrepancias entre ellos, con un perito tercero en discordia también nombrado por aquellos peritos (2258).

También puede llevarse a cabo la determinación de la cosa, a base de remitir su cuota o cantidad a un hecho -

posterior al contrato, p.ej.: los vinos que se consuman en un determinado festejo, las toneladas de cemento que utilicen en una determinada" (524) edificación o construcción, etc..

3a. Que esté en el comercio. Con el objeto de precisar el alcance de este requisito, establecido en el señalado artículo 1825, del ordenamiento referido, es necesario -- esclarecer qué cosas están fuera del comercio, por estar prohibida su enajenación en alguna disposición legal; y cuáles -- son susceptibles de ser vendidas, o sea, que estén en el comercio.

Recordemos que según el artículo 747 del Código Civil vigente, pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio, y que, conforme al -- artículo 748, las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley. Finalmente, con arreglo al artículo 749 del ordenamiento invocado, están fuera del comercio por su naturaleza, las cosas que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de -- la ley las que ella declara irreductibles a propiedad particular. Si además de esos artículos tenemos presente que la ---

(524) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit.. Pág. 133.

función jurídica de la compraventa consiste en que la propiedad de la cosa enajenada pase del patrimonio del vendedor al -- del comprador, habremos de concluir que pueden ser objeto o -- materia de este negocio jurídico todas las cosas que no se hallen sustraídas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley (525); por ello pasemos a examinar las cosas -- que se hallan sustraídas del comercio.

I.- Cosas que no pueden ser objeto del contrato de compraventa por estar excluidas del comercio por su naturaleza. Desde luego, el artículo 749 del Código vigente nos --- proporciona un criterio al respecto. Así, dice este precepto que están fuera del comercio por su naturaleza, las cosas que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente. --- Ahora bien las únicas cosas que no pueden ser poseídas por un -- individuo exclusivamente son aquellas que en estado natural y en masa no son susceptibles de ser ocupadas por una sólo persona. De este modo están excluidas del comercio por su naturaleza, el aire, el mar, la luz natural, los yacimientos mineros, los ríos, los bosques, por supuesto en su estado natural

(525) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS ---
FEDERALES. Ob. Cit.. Págs. 201.

y en conjunto, porque nadie puede poseer de una manera exclusiva, personal, ninguna de esas cosas, salvo el Estado a través de su dominio eminente o de su soberanía.

Todos nosotros sabemos que, sin embargo, cada una de esas cosas puede ser ocupada por un individuo, pero nada más en parte, no en su conjunto, y no en estado natural, sino después de haber sido objeto de una transformación, aún cuando ésta consista simplemente en trasladarlas del lugar en que las brinda la naturaleza a otro sitio o en limitarlas. Por ejemplo, el agua del mar puede sustraerse de éste y transportarse a otro lugar para ser utilizada bajo la forma de ampolletas o de cualquier otra manera; el aire es susceptible de apartarse de la atmósfera y almacenarse. En tal situación el agua del mar y el aire son objeto de apropiación particular, y por tanto, cosas aptas para constituir la materia de un contrato de compraventa.

II.- Cosas que están fuera del comercio por disposición de la ley. En efecto, el artículo 749 citado nos proporciona un criterio al establecer que están fuera del comercio por disposición de la ley, las cosas que ésta declara irreducibles a propiedad particular. Pero, decir que una cosa está fuera del comercio por disposición de la ley cuando un precepto legal la declare irreducible a propiedad particular, es -----

expresar una idea muy general, muy vaga, propiamente un principio. En consecuencia, a nosotros nos interesa, ya que estamos haciendo el estudio de la compraventa en particular, reseñar, -- aunque sea de manera un tanto incompleta, cuáles son los preceptos legales que excluyen cosas del comercio.

Como ejemplos de leyes que excluyen cosas del comercio vamos a citar las siguientes:

1a.-Ley General de Salud. Este ordenamiento, así como su reglamento y leyes complementarias, excluye varias cosas del comercio, entre ellas, las referidas a continuación:

A.- En cuanto a comestibles. La carne obtenida de animales muertos o sacrificados, a consecuencia de enfermedades que son susceptibles de transmitirse a los hombres.

B.- En cuanto a productos medicinales, artículos de belleza y otros productos. A todos aquellos conocidos con el nombre de productos o de medicinas secretas, que son los que no indican en el recipiente que los contenga, la fórmula de su preparación.

C.- En cuanto a drogas o enervantes. Las capaces de producir una intoxicación, tales como: el opio, para ser fumado; la cocaína; la heroína; la marihuana; las adormideras; -

y, en fin, todas las variantes y todos los alcaloides de esas -- substancias.

Siempre que la ley tiene una razón para excluir - del comercio las cosas que elimina de éste. Tratándose de los - artículos, productos o cosas excluidas del comercio por dispo-- sición de dicha ley, la exclusión tiene por objeto proteger la - higiene y la salubridad pública, es decir, combatir las enferme-- dades y evitar la degeneración de la especie.

2a.- Leyes de veda de caza y pesca. Existen --- ciertas leyes en las cuales el Ejecutivo de la Unión por conduc-- to de sus Secretarías, entre ellas de Recursos Hidráulicos, de - Desarrollo Urbano y Ecología; prohíbe o veda en todo el país in-- clusive dentro de sus mares territoriales y patrimoniales, que - puedan cazarse, pescarse o sacrificarse determinadas especies -- de animales. Estas son justamente las leyes de veda de caza y - pesca, que se inspiran en diferentes propósitos; unas veces, --- proteger a las especies animales con el fin de que se pueda ob-- tener el mayor provecho de su explotación y, otras, conservar -- la especie animal en sí misma por encontrarse en un estado ---- próximo a su extinción. La prohibición llega a tal extremo ---- que, en época de veda, se prohíbe a los restaurantes servir ---- platillos con carne de animales cuya caza o pesca esté vedada.

3a.-Ley Forestal. Algunas disposiciones de ésta, ponen fuera del comercio a los bosques. Según estos preceptos, los bosques declarados en estado de veda, ya se trate de bosques en terrenos baldíos, en terrenos nacionales o de propiedad particular, no pueden ser explotados, de tal manera que sus maderas no están en condiciones de venderse o de comprarse en el mercado. Para que las maderas de estos bosques en estado de veda o prohibición puedan explotarse y sus productos venderse y comprarse, es indispensable que el Ejecutivo de la Unión dicte un decreto mediante el cual se permita la explotación de esos bosques, y, posteriormente, la persona que vaya a explotarlos tenga un permiso particular.

La sustracción de los bosques del comercio se inspira en el propósito de conservar la riqueza forestal, de impulsar la reproducción de los bosques, y de todas maneras, de evitar el agotamiento de éstos, cuya existencia es indispensable para regular el régimen metereológico del país, aparte de ser un elemento de ornamento del mismo.

4a.-La Constitución Federal y las leyes relativas a bienes de la Federación. Esos ordenamientos, al sustraer ciertos bienes del comercio, se inspiran en motivos de defensa nacionales, unas veces, otras, en razones de distribución

equitativa de la riqueza o de explotación nacional de ésta; y --
 otras más, en simples consideraciones culturales. Así por ---
 ejemplo, esos ordenamientos ponen fuera del comercio: el mar --
 patrimonial y territorial, las playas, los ríos, lagos, lagunas
 y esteros nacionales; los paseos, plazas públicas, carreteras;
 las obras de defensa, como plazas, fuertes, fortalezas, etc.;
 las obras artísticas, las históricas, las arqueológicas, etc.,
 etc., la compraventa de una cosa excluida del comercio por su -
 naturaleza o por disposición de la ley, es un contrato inexis--
 tente, según lo previsto por los artículos 1794, fracción II, --
 y 1825, fracción 3ª del Código Civil, ya que una cosa en tales
 condiciones es objeto de que no puede ser materia del contra---
 to (526).

Señalaremos a continuación las cosas que no pue--
 den ser materia del contrato de compraventa por estar prohibida
 su enajenación, por ser cosas inalienables:

1.- Bienes destinados a un servicio público. Al
 efecto, consideremos lo previsto por los siguientes preceptos -
 jurídicos de nuestro ordenamiento civil:

(526) LOZANO NORIEGA, Francisco. Ob. Cit.. Págs. 146 a 148.

"Artículo 764: "Los bienes son de dominio del -- poder público o de propiedad de los particulares".

Artículo 768: "Los bienes de uso común son ---- inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por -- la ley; pero para aprovechamientos especiales se necesita con-- cesión otorgada con los permisos que prevengan las leyes res--- pectivas".

Artículo 770: "Los bienes destinados a un ser-- vicio público y los bienes propios, pertenecen en pleno dominio a la Federación, a los Estados o a los Municipios; pero los --- primeros son inalienables e imprescriptibles, mientras no se -- les desafecte del servicio público a que se hayan destinados".

Es decir, los bienes destinados a un servicio pú-- blico, mientras no se les desafecte del fin al que se les haya destinado, están fuera del comercio" (527).

Los bienes de uso común y los destinados a un --- servicio público, se reputan fuera del comercio, y por consi--- guiente, el contrato será inexistente si se realiza la enajena-- ción o cualquier otro acto de dominio sobre los mismos.

(527) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo Sexto. Ob.Cit..Págs.187 y 188.

Así también encontramos, que hay cosas que no --- pueden ser materia de compraventa por estar prohibida su enaje-- nación. Existen cosas que a pesar de hallarse en el comercio, no pueden ser objeto de compraventa, así como de otros negocios jurídicos, por estar prohibida su enajenación: esas son las --- cosas inalienables.

Lo mismo que hicimos tratándose de las cosas que están fuera del comercio por disposición de la ley, vamos ahora a presentar algunos ejemplos de instituciones jurídicas o de --- leyes que prohíben la enajenación de ciertas cosas, y por tan--- to, la celebración respecto a ellas, del contrato de compraven-- ta.

2.- Bienes que forman parte del patrimonio de --- familia. A este respecto dice el artículo 723 del Código vi--- gente: "son objeto del patrimonio de la familia: I.- la casa --- habitación de la familia; II.- en algunos casos, una parcela --- cultivable". El artículo 727 preceptúa que los bienes afectos al patrimonio de la familia son inalienables y no estarán suje- tos a embargo ni gravamen alguno. Ahora bien, si la compraven- ta tiene por objeto transmitir la propiedad de la cosa vendida, del vendedor al comprador, es claro que no se trata de un con- trato de enajenación. Por tanto, no pueden ser materia del ---

mismo los bienes que forman el patrimonio familiar, ni tampoco puede ser objeto del contrato el derecho de recibir alimentos - (art. 2950, frac. V), ya que la ley considera nula esa transacción (528).

3.- Derechos sobre bienes agrarios y parcela ejidal. El derecho inalienable referido, estatuido en el artículo 723, fracción II. en relación con el Código Agrario, establece que los derechos agrarios, tales como los relativos a uso de -- aguas, explotación de bosques y la parcela ejidal, no pueden -- venderse ni constituirse sobre ellos ningún derecho real que se traduzca en la pérdida de los mismos o disminuyan su utilidad. El motivo de esta prohibición es el de proteger a los indígenas y clases humildes, así como a su familia, de la explotación de que han sido víctimas, al mismo tiempo que realizan a través de ella, el principio de que la tierra pertenece a quienes la cultivan, la trabajan.

Así también, en relación con el mismo requisito - se puede mencionar la denominada "propiedad ilícita de bienes - culturales" (p.ej.: cuadros u obras de arte robadas de museos -

(528) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO. CODIGO CIVIL PARA EL DIS-
TRITO FEDERAL. Ob. Cit.. Págs. 172, 173, 504 y 505.

o colecciones públicas o privadas), a que se refiere la "conven-
ción sobre las medidas que deben adoptarse para prohibir e im-
pedir la exportación y la transferencia de propiedad ilícita --
de bienes culturales aprobada por la Conferencia General de la
Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Cien-
cia y la Cultura" (UNESCO), que aprobó el Gobierno de México) -
D.O.de 18 de enero de 1972).

Acerca de este mismo requisito puede citarse la -
venta de clientela que está permitida cuando se vende un esta-
blecimiento comercial, así como también últimamente en la ju-
risprudencia francesa, la validez de la cesión de clientela por
parte de un médico.

Así mismo, como ya se explico a propósito de ob-
jeto-cosa de los contratos en general, pueden ser en principio
objeto de compraventa, algunos de los llamados "derechos de la
personalidad" (los derechos de autor, ciertos órganos y tejidos
humanos, etc.).

Los derechos ligados a la persona del titular y -
que no pueden ser cedidos a otras personas, como los derechos -
ya constituidos de uso o de habitación, no pueden ser objeto de
venta (1051), ni tampoco las servidumbres ya constituidas pue-
den venderse del predio sirviente o dominante a que pertenezcan

(1064), aunque puede constituirse o crearse una nueva servidumbre por la venta que haga de ella el dueño del predio que una vez constituida tendrá el carácter de predio sirviente a favor del dueño del precio que ha partir de entonces será predio dominante, pues éste era el modo romano de la "traslatio" de --- constituir una servidumbre. Igualmente puede crearse o constituirse un derecho real de uso o habitación a través de la venta que con desmembramiento de su propiedad haga el dueño del predio.

Pueden venderse también las cosas o derechos litigiosos (2042 y 2272), pero el vendedor debe advertir al comprador la existencia del litigio, ya que de no hacerlo queda obligado a pagar daños y perjuicios como enajenante de buena fe, en caso de producirse la evicción (2127 y 2272), y, así mismo puede ser sancionado como responsable del delito de fraude (art. 387-II del Cód. Penal).

Además, esta misma venta podría ser impugnada de nula por el dolo o mala fe del vendedor que no dió a conocer al comprador la existencia del litigio y lo indujo a un error provocado. En esta forma se evitaría el comprador tener que esperar que se decidiera con sentencia firme el litigio pendiente y pudiera producirse hasta entonces la evicción (2119).

Con todo, en caso de venta de un inmueble litigioso inscrito en el Registro Público de la Propiedad a favor del vendedor, para que la sentencia que se dicte en el juicio respectivo pare perjuicio al comprador, es menester que la demanda relativa se haya inscrito previamente en" (529) dicho registro, según los artículos 2898, fracción VI y 3007 del Código Civil; y, 56 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

La compraventa de una cosa inalienable se sanciona con una nulidad absoluta con arreglo al artículo 8º del Código Civil que dice: "los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario". Esa nulidad estará regida por el artículo 2226 de ese ordenamiento que establece "la nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalecer todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción.

b).- El Precio. Se entiende por precio en el contrato de compraventa, la cantidad cierta y en dinero que debe ---

(529) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit.. Págs.131 y 138.

pagar el comprador al vendedor a cambio de la cosa o del derecho enajenados. Esta definición, que es tradicional, se apoya en el artículo 2248 del Código de la materia que dice: "habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio y en dinero" (530).

Se infiere de la definición expuesta, que son dos las características del precio, a saber: Primero.- Que sea cierto; y, Segundo.- En dinero. También se considera aparte de estos dos requisitos el que el precio sea "justo; pero las dos primeras características son elementos de existencia respecto al precio; la última, por el contrario, es sólo un elemento de validez, con las consiguientes consecuencias" (531). Es interesante profundizar en el sentido de cada una de estas características.

1o.- Precio cierto.- La frase "precio cierto", tiene en el lenguaje jurídico, es decir, tanto en el derecho positivo como en la doctrina y en la jurisprudencia, dos acepciones o dos sentidos fundamentales, a saber: I.- Se entiende por-

(530) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.

Ob. Cit.. Págs. 542 y 546.

(531) AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Ob. Cit.. Pág. 26.

precio cierto, el precio fijo, indubitable, determinado o por lo menos determinable. Así, habrá precio cierto lo mismo en el caso de que las partes convengan que por una cosa mueble o inmueble se satisficará la cantidad de mil pesos, que cuando las partes estipulen que la que se ha de pagar por esa cosa será un valor corriente en el mercado en un día y lugar determinados; - porque en ambas situaciones el precio es una cantidad precisa - cuyo volumen no da lugar a ninguna duda. II.- Se entiende por precio cierto el precio que es verdadero, el que leal y sinceramente han convenido las partes, con el propósito de que sea - el que tenga derecho de exigir el vendedor al comprador, y este la obligación de cubrir aquél. De tal manera que si las partes, nada más para cubrir las apariencias establecen determinado --- precio, pero en el fondo de sus conciencias saben que ni el --- comprador lo pagará al vendedor, ni éste lo reclamará a aquel, - el precio no será cierto, será un precio simulado, un precio -- ficticio.

Si por lo menos en una de esas acepciones el precio cierto es el determinado, es pertinente estudiar dentro de las características de que nos ocupamos, la cuestión relativa a la determinación del precio.

Los efectos de la fijación del precio, dentro del

derecho positivo mexicano, se pueden alcanzar mediante diversos procedimientos jurídicos, establecidos en los supuestos jurídicos de los artículos del 2250 al 2256, entre otros, del Código Civil vigente. Entre ellos figuran los siguientes:

1.- Fijación del precio por las partes contratantes. Esta es la forma común y corriente, la manera normal de fijar el precio, y en este aspecto las partes disfrutan de la más amplia libertad para establecer lo que mejor les convenga a sus intereses. Sin embargo, como ningún derecho es absoluto, el de que nos ocupamos reconoce las siguientes excepciones:

A.- Cuando la ley por sí misma o bien dando bases para ello, fija el precio o establece un marco para la determinación del mismo. Ese marco puede consistir en un límite superior, en cuyo caso las partes no pueden excederlo, o en un límite inferior, en cuya situación carecen de aptitud para estipular otro menor (532).

B.- La prevista por el artículo 2256 del Código de la materia que dice: " el precio de frutos y cereales vendidos a personas no comerciantes y para su consumo, no podrá exceder del mayor que esos géneros tuvieron en el lugar, en el --

(532) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo IV. Ob. Cit..Págs. 80 a 82.

período corrido desde la entrega hasta el fin de la siguiente - cosecha".

C.- La que se desprende del artículo 17 del mismo ordenamiento que preceptúa: "cuando alguno, explotando la suma - ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, -- obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado. tiene -- derecho de pedir la rescisión del contrato (acción redhibitoria), y de ser ésto imposible, la reducción equitativa de su -- obligación (acción quanti minoris). El derecho concedido en -- este artículo dura un año" (prescripción de la acción).

2.- El precio fijado por un tercero. Esta manera de fijar el precio se halla permitida por el artículo 2251, en la parte que preceptúa: "los contratantes pueden convenir en -- que el precio sea el que fije un tercero" (533).

Este tercero puede ser una sola persona o un grupo de personas, e inclusive las partes contratantes disfrutan - de la facultad de encargar a otra persona la designación de ese tercero.

(533) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO. CODIGO CIVIL PARA EL DIS-
TRITO FEDERAL. Ob. Cit.. Págs. 44 y 593.

Cuando las personas convienen en que el precio sea fijado por un tercero, se plantean diferentes problemas jurídicos, entre los cuales conviene referirse, desde luego, a los siguientes:

I.- Función jurídica del tercero. Algunos tratadistas piensan que la función jurídica del tercero al fijar el precio en el contrato de compraventa es la de un árbitro; otros estiman que la de un perito; y, otros más consideran que se trata de la de un mandatario. Es pertinente considerar cada una de estas teorías.

A.- El tercero como árbitro. El árbitro es un juez privado, designado por las partes en litigio y, en ciertas circunstancias por los Tribunales, el cual interviene para dirimir la controversia jurídica que se suscite entre las mismas partes mediante una resolución que tiene fuerza de sentencia y que se denomina laudo, según se desprende del contenido de los artículos 609, 610, 616 y 625 del Código Procesal Civil.

Así pues, si tenemos en cuenta lo que es un árbitro y consideramos que la única función del tercero consiste en fijar el precio, habremos de concluir que éste no realiza la función de que se trata. En efecto, no es un árbitro porque

no interviene para dirimir una controversia o una contienda judicial entre las partes, y, por último, porque la fijación del precio no es un laudo, sino un acto jurídico contractual, el mismo que hubieran podido consumar las partes si éstas hubieran querido, por sí mismas, fijar el precio.

B.- El tercero como perito. El perito es un experto, un técnico que interviene en los procesos ya civiles, ya penales para que se pueda rendir una prueba denominada pericial (en relación con los procesos civiles, el Código de la materia los prevé en sus artículos 346 al 353).

El perito actúa emitiendo una opinión, un dictamen, conforme a su leal saber y entender, y el juez, dentro de la facultad de apreciación de la prueba, puede aceptar o rechazar ese dictamen; según se desprende de lo previsto por el artículo 419 de dicho ordenamiento procesal (534).

C.- El tercero como mandatario. Recordemos lo que es el mandato aunque sea de una manera superficial y meramente provisoria. Considerando lo asentado en el artículo 2546 del Código Civil, que reza: "el mandato es un contrato por el -

(534) CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO Y --
TERRITORIOS FEDERALES. Ob. Cit.. Págs. 186 a 169, 216,
 320, 321, 325, 326, 329 y 330.

que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste encarga". Además, tengamos presente que acto jurídico es toda manifestación exterior de voluntad, que tiene por objeto crear, transmitir o extinguir obligaciones y derechos y que producen esos efectos porque la ley así lo sanciona.

En vista de la definición de lo que es el mandato y de lo que significa el acto jurídico, ya estamos en condiciones de afirmar que el tercero realiza la función de mandatario. toda vez que ejecuta un acto jurídico como es el de la fijación del precio, que constituye uno de los elementos del contrato de compraventa creador de derechos y obligaciones para las partes.

II.- Impugnación por las partes por el precio fijado por el tercero. Por regla general el precio no puede ser rechazado por las partes, cuando es fijado por un tercero, según lo previene el artículo 2252 en la parte que dice: "fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes...". Sin embargo, esta regla general tiene dos excepciones, y son las siguientes: A.- Cuando las partes de común acuerdo lo rechazan (art. 2252 C.C.). B.- Cuando el tercero al fijar el precio, sufre un vicio de voluntad, es decir, padece error, es víctima de violencia o cae bajo el imperio del dolo -

o la mala fe. En este caso, su voluntad se halla viciada y, -- por ello el acto jurídico que entraña la fijación del precio, es nulo, (art. 1812 C.C.).

C.- Cuando las partes han fijado reglas para la -- fijación del precio y éste es establecido por aquél con viola-- ción de las mismas reglas. En esta situación, es evidente que -- los contratantes tienen el derecho de rechazar el precio, su-- puesto que el mismo se ha fijado en contra de las estipulacio-- nes correspondientes del contrato (535).

III.- Momento en que se perfecciona el contrato -- cuando el precio es fijado por un tercero. Esta cuestión es muy importante, porque es fincar las bases para resolver diversos -- problemas jurídicos, no sólo de naturaleza teórica o especula-- tiva, sino también de trascendencia práctica. En efecto, entre la celebración de la compraventa y la fijación del precio por -- el tercero transcurre, normalmente, algún tiempo. En ese lapso, la cosa materia del contrato puede perderse o sobrevenir un --- cambio en la legislación relativa. Así mismo, una o ambas ---- partes pueden ser incapaces de celebrar la compraventa en el -- momento en que la conciertan; pero poseer esa capacidad cuando

(535) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FE--
DERALES. Ob. Cit.. Págs. 467, 546 y 602.

el precio sea fijado por el tercero. A la inversa ser capaces en el instante de concertar la compraventa y no tener la capacidad cuando el precio se fije por el tercero. Ahora bien; los problemas jurídicos que suscitan cada una de estas situaciones descritas, habrán de recibir una solución, y se opta por la tesis de que la compraventa se perfecciona en el momento en que es concertada por sus partes, y otra, si se acepta que el propio negocio jurídico viene a perfeccionarse hasta el instante en que el precio es fijado por el tercero.

A.- Pérdida de la cosa entre el momento de la celebración del contrato de compraventa y el de la fijación del precio. La carga es para el comprador, que es el acreedor y dueño de la cosa, salvo que haya habido culpa por parte del vendedor (art. 2017 C.C.V.). Más si el contrato se entiende perfeccionado el día que se fije el precio por el tercero, entonces la carga de la cosa se perderá para el vendedor, toda vez que éste antes de tal fijación continua siendo el dueño de ella, en virtud de que todavía no hay compraventa, ya que ésta se haya pendiente de perfeccionarse mediante fijación de su precio.

B.- Cambio en la legislación entre el momento de la celebración del contrato de compraventa y el de la fijación

del precio. Si la compraventa se perfecciona el día de la fecha de la celebración de ésta, entonces el contrato se regirá por la legislación vigente en esa fecha; pero si el contrato es perfeccionado el día de la fecha de fijación del precio por el tercero, entonces caerá bajo los supuestos de la nueva Legislación, ya que antes no existía el contrato.

C.- Cambio de capacidad de las partes. En el caso de que una o ambas partes contratantes sean incapaces para --- vender o comprar, si el contrato se entiende perfeccionado en la fecha de su concertación, la compraventa será nula; pero si ésta se entiende por perfeccionada en la fecha de fijación del precio por el tercero, el negocio jurídico será válido, y para entonces la parte inhábil es capaz de celebrarlo (536).

3.- Las partes contratantes pueden convenir en -- que el precio sea el que corre en día y lugar determinados.

4.- Por la ley o por actos administrativos apoyados en ésta. La ley algunas veces directamente (tarifas) y ---- otras facultando a ciertos órganos del Estado, establece el ---- precio o normas para fijarlo. La fijación del precio por la ---

ley o por actos administrativos, tiene por objeto, en ocasiones, salvaguardar la economía nacional, regular ésta, y, a veces, -- proteger a los particulares en contra de los acaparadores o de empresas mercantiles o industriales muy poderosas.

Cuando la ley misma es la que fija el precio, entonces contiene un acto jurídico denominado "tarifa", que es, -- en el fondo, materialmente una ley, que en este caso tiene el -- carácter de "reglamento", pero, como tal trata de una disposi-- ción de observancia general cuyo cumplimiento se garantiza por -- medio de sanciones.

2o. Precio en dinero. Esta característica en fun-- ción de la cual, como se ha visto, se define el contrato de compra-venta, está consagrada en el artículo 2248 del Código Civil.

Precio en dinero es el que se fija en moneda mexicana. En efecto, como el dinero es la moneda corriente, ésta no puede ser más que la que tiene curso legal en nuestro país y que el acreedor está obligado como pago (arts. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 y 9 de la Ley Monetaria en vigor).

Partiendo del principio de que la moneda extranjera es metálica, constituye una cosa, algunos tratadistas concebían como permuta el contrato en el que el precio se estipula en

ese género de divisas. No sólo en el campo jurídico, ni si--- quiera en el práctico, la permuta de referencia equivaldría en sus efectos a la compraventa, puesto que con relación a diversas circunstancias difieren entre sí estas dos operaciones.

Algunos tratadistas se preguntan si el precio --- puede ser pagado con títulos de crédito o con cualquier otra -- cosa contemporánea, como las tarjetas de crédito, en las que se suscribe un pagaré, o con cualquier otra cosa mueble o raíz. -- Desde luego, cabe resolver esta cuestión por la afirmativa, --- pero siempre que las partes convengan en ello. Entonces se tratará de una novación objetiva en la que la cosa materia de la - obligación del comprador, es decir el dinero, se substituye por otra, lo que es completamente lícito de acuerdo con el artículo 2213 del Código vigente.

"El precio debe ser en dinero, con la salvedad -- de que si la mayor parte es una cosa y la otra parte menor es - en dinero se tiene la permuta y no la compraventa. Puede pa--- garse el precio en una o varias exhibiciones, pero cuando consista en una cantidad periódica o pensión, referida a la dur--- ción de la vida de una persona, se trata de un contrato dife--- rente, ésto es, de una renta vitalicia" (537); según prevén los

(537) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit.. Pág. 134.

artículos 2250 y 2774 del Código Civil.

La compraventa cuyo precio no sea cierto o no sea en dinero, es un contrato inexistente, de acuerdo con los artículos 2248, 1794 fracción II, y 2224 del ordenamiento invocado.

Por último debemos tener presente la relación entre el precio y el valor de la cosa, si consideramos que la --- compraventa es un contrato bilateral, oneroso y conmutativo, --- por lo que debemos concluir que es necesaria la existencia de -- cierta relación de equivalencia entre el precio y el valor de -- la cosa. En otras palabras, el precio no debe de ser, en cuanto a su monto, desproporcionadamente inferior o superior al valor de la cosa; el precio debe de ser justo; ya que en caso contrario, subsiste el contrato, pero está afectado por la lesión, y por consiguiente, de nulidad relativa, cuando haya una des--- proporción notable, evidente, entre el valor de la cosa y el --- precio en dinero que se pague por la misma siempre y cuando esa desproporción obedezca en nuestro derecho, a miseria, ignorancia o inexperiencia y haya sido obtenida por una explotación -- de una de las partes con respecto de la otra.

En cuanto a la falta de forma establecida por -- la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de

los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo y - la acción y excepción de nulidad por falta de forma competen a - todos los interesados, según lo previsto por los artículos ---- 2228 y 2229 del Código de que se trata(538).

Una vez examinados los requisitos de existencia - en el contrato de compraventa, pasemos a considerar los requi- - sitos de validez del mismo. Si aplicamos, interpretando a con- - trario sensu el artículo 1795 del Código de la materia, al con- - trato de compraventa, resultan que son requisitos de validez de - este negocio jurídico, los siguientes: 1º- capacidad legal de - las partes para celebrar el contrato de compraventa; 2º- Con- - sentimiento exento de vicios de las mismas partes; 3º- Objeto, - motivo o fin lícito de la compraventa; y 4º- Que el consenti- - miento se manifieste en la forma que la ley establece.

Ahora examinaremos cada uno de estos requisitos - en el orden en que los hemos expuesto, prescindiendo del examen de los enumerados en 2º- y 3º- lugares, porque su consideración especial dentro de la compraventa, con sus respectivas normas - particulares, fueron consideradas primeramente en este subti- - tulo.

(538) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo Sexto. Ob. Cit.. Págs. - 204, 205, 210 y 211.

1º.- Capacidad legal de las partes para celebrar el contrato de compraventa. El Código vigente contiene diversas disposiciones que se contraen a la capacidad para celebrar el contrato de compraventa. Estas disposiciones las encontramos particularmente en los artículos del 2274 al 2282, colocados bajo el título "de los que pueden vender y comprar". Aparte de dichas disposiciones existen otras en el mismo Código o en diversas leyes, que también se relacionan con la capacidad en la compraventa.

Si hacemos un estudio sistemático de todas esas disposiciones, llegaremos a la conclusión de que son susceptibles de agruparse de la siguiente forma: a).- disposiciones que establecen requisitos para celebrar el contrato de compraventa; b).- disposiciones que preceptúan prohibiciones para vender; y, c).- disposiciones que estatuyen prohibiciones para comprar.

a).- Disposiciones que establecen requisitos para celebrar el contrato de compraventa. A.- En este grupo figuran los artículos 2274 del Código Civil, en relación con el 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus fracciones I al VI; y las contenidas en las Legislaciones Reglamentarias, son los artículos 1, 2 y 8 de la Ley Orgánica, de la fracción I del artículo 27 antes referido. También exis-

existen preceptos que se refieren a esta materia en el reglamento de dicha Ley Orgánica como su artículo II.

La compraventa de bienes raíces por extranjeros o personas morales, sin satisfacer las prevenciones del artículo 27 Constitucional, y de su Ley Orgánica de la fracción I o de su reglamento, adolecerá de nulidad, conforme al artículo 2282 del Código de que se trata, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona.

En el caso de las fracciones I y IV del artículo 27 Constitucional referido, esa nulidad es absoluta, supuesto que de conformidad con lo prevenido por el artículo 8º de la invocada Ley Orgánica, "los actos ejecutados y los contratos celebrados contra las disposiciones contenidas en esta ley serán nulos de pleno derecho".

Cabe mencionar, sin embargo, que los artículos 2274 y 773 del Código Civil, son semejantes, ya que contienen los mismos requisitos.

B.- Los artículos 174 a 176 del Código invocado, se refieren a que los conyúges requieren autorización judicial para contratar entre ellos, excepto para el contrato de mandato para pleitos y cobranzas o para actos de administración, así --

también para que el cónyuge sea fiador de su consorte, salvo --- cuando se trate de otorgar caución para que el otro obtenga su libertad. La autorización, en los casos a que se refieren en -- éste y los dos artículos anteriores, no se concederá cuando resulten perjudicados los intereses de la familia o de uno de los cónyuges. El contrato de compraventa sólo puede celebrarse entre los cónyuges cuando el matrimonio se encuentre bajo el régimen de separación de bienes.

El incumplimiento de los preceptos señalados, se sanciona también con una nulidad, de conformidad con el artículo 2282 del Código de la materia, pero en este caso la nulidad es relativa en virtud de que la norma sancionada se establece únicamente en protección de la esposa, o en otras palabras, no se trata de un precepto imperativo o de orden público.

C.- El artículo 2279 estatuye que los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974; -- la institución que consagran estos preceptos se llama derecho de retracto o el derecho del tanto, que no debemos confundir con el derecho de preferencia por el tanto, pues son dos cosas distintas.

La omisión, el incumplimiento de los artículos ---

antes precitados, es decir, el hecho de que la persona que desea vender su parte indivisa no notifique a los demás para que éstas hagan uso del derecho del tanto, y no deje transcurrir el plazo para que los copropietarios estén en condiciones de ejercitar--lo, se sanciona con nulidad, de conformidad con el mencionado artículo 2282.

Nos queda por aclarar la naturaleza de la nulidad: si nos atenemos al texto del artículo 973, que preceptúa que --- mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno, habríamos de concluir que se trata de una - nulidad absoluta, toda vez que sólo los actos afectados de ella son susceptibles de no producir ningún efecto; pero si refle--- xionamos que la disposición del artículo 2279 no es de orden --- público, sino de interés particular; ya que únicamente trata de salvaguardar el de los copropietarios, debemos concluir que se trata de una nulidad relativa de acuerdo con la teoría de las -- nulidades adoptada por nuestro Código Civil vigente (539).

b).- Disposiciones que preceptúan prohibiciones -- para vender; dentro de las cuales tenemos las expuestas a conti- nuación:

(539) LOZANO NORIEGA, Francisco. Ob. Cit.. Págs. 163 a 170.

I.- Desde luego, entre esas disposiciones figuran las que mencionamos al hacer el estudio de las cosas que no --- pueden ser materia de compraventa por estar prohibida su enajenación, es decir, las referidas en los artículos 727 y 770 del Código Civil, y el 128 en su II fracción del Código Agrario.

Las prohibiciones de referencia se sancionan con nulidad absoluta, en los términos del artículo 8º del Código -- referido, pues cada una de ellas constituye una disposición de orden público. La nulidad, por tanto, se halla regida por -- el artículo 2226 de ese ordenamiento.

II.- En el mismo grupo de disposiciones encontramos a los artículos 2269 a 2271, que a la letra manifiestan: - Art. 2269.- ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad; Art. 2270.- la venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de perjuicios si procede con dolo y mala fe, debiéndose tener en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe; Art. 2271.- el contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la --- evicción adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad de la cosa vendida.

La venta de cosa ajena, como se ve, está prohibida, y esta prohibición se sanciona con nulidad, pero relativa,

ya que conforme al artículo 2271, puede convalidarse la venta correspondiente, mediante la revalidación que resulta del hecho de que el vendedor de la cosa ajena, posteriormente adquiera la propiedad de ésta.

III.- Por último, entre las disposiciones que establecen prohibiciones para vender, está el artículo 2278 que -- dice así: "los tipos sujetos a patria potestad solamente pueden vender a sus padres los bienes comprendidos en la primera - clase de las mencionadas en el artículo 428, el cual se refiere, a que únicamente el hijo sujeto a patria potestad puede vender - a sus padres los bienes que haya adquirido por su trabajo, ya- que le está prohibida la enajenación o venta de bienes que haya adquirido por otro título; es decir por herencia, por donación, por la suerte, etc.

El artículo 2278 del Código Civil, a semejanza de otros que hemos estudiado, se sanciona con nulidad, conforme - al artículo 2282, pero en este caso tiene la naturaleza de rela- tiva, supuesto que dicho artículo 2278, no es de orden público- y sólo trata de proteger el interés de los hijos en contra de - los posibles abusos de la autoridad paterna (540).

(540)

LEYES Y CODIGOS DE MEXICO. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRI-
TRITO FEDERAL. Ob. Cit.. Pags. 42, 122, 173, 183, y 389
y 395 a 397.

c).- Disposiciones que estatuyen prohibiciones -- para comprar; dentro de las cuales podemos considerar las siguientes:

I.- El artículo 2276 establece: los Magistrados, los Jueces, el Ministerio Público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y peritos, no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan. Tampoco podrán ser cesionarios de los derechos que tengan sobre -- los citados bienes". Este precepto contiene la excepción establecida por el artículo 2277, que estatuye: se exceptúa de lo -- dispuesto en el artículo anterior, la venta o cesión de acciones hereditarias, cuando sean coherederas las personas mencionadas, o de derechos a que estén afectos bienes de su propiedad".

El incumplimiento de los artículos de que se trata, se sanciona con nulidad absoluta, de acuerdo con el artículo 2282 del ordenamiento en cita, porque dichos mandamientos -- constituyen disposiciones de orden público.

II.- No pueden comprar los bienes de cuya venta o coadministración se hallen encargados: " 1.- los tutores y curadores; 2.- los mandatarios; 3.- los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado; 4.- los -----

interventores nombrados por el testador o por los herederos; --
5.- los representantes administradores e interventores en caso
de ausencia; 6.- los empleados públicos" (art. 2280, C.C.). --
"Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en -
cuya venta han intervenido" (art. 2281 C.C.).

Los artículos examinados se sancionan con nuli---
dad, en obediencia a lo dispuesto por el artículo 2282 precita-
do, la que tiene el carácter de relativa porque los artículos -
2280 y 2281 son disposiciones que protegen intereses particula-
res.

Del estudio del primero de los requisitos de vali-
dez del contrato de compraventa, se desprende que los preceptos
relativos a capacidad para vender y comprar, no se sancionan --
siempre de la misma manera, sino que, unas veces, con nulidad -
absoluta, y otras con nulidad relativa, según que el precepto --
de que se trate, sea de orden público o de interés particular.

Las prohibiciones referidas a los jueces, aboga--
dos, procuradores, etc., es un supuesto de incompatibilidad, y
habla de retracto litigioso y de pactos de cuota litis; se ----
habla de incapacidad especial de obrar, solución ésta no acep-
table porque en el supuesto de incapacidad de obrar es posible
que otro sujeto se comporte por el incapaz, y en los supuestos

que planteamos ésto no es posible (541).

Por todo lo anterior, se consagró el artículo --- 1798 del Código Civil que manifiesta: "son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley". Y, así --- también, el precepto que le sigue, el que refiere que: "la incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la --- otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto -- del derecho o de la obligación común" (542).

4º- Que el consentimiento se manifieste en la --- forma en que la ley establece. La forma en el contrato de compraventa es materia de reglamentación especial, ésta se encuentra contenida en los artículos 2316 al 2321 del Código Civil en vigor, los cuales están en concordancia con los preceptos 1832, 1833 y 1834 del mismo cuerpo de leyes.

En cuanto a la forma, la regla general está ---- contenida en el artículo 2316 antes referido. El negocio jurídico que examinamos, es en principio, un contrato consensual, -- es decir que la compraventa se perfecciona por el puro y simple

(541) MUÑOZ, Luis. Ob. Cit.. Págs. 278 y 279.
 (542) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA
 COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL. --
 Ob. Cit.. Pág. 464.

consentimiento de las partes contratantes; pero, por excepción, es un contrato formal. A veces, también es un contrato real.

El artículo precitado nos conduce a la consideración de la forma en el contrato de compraventa: I.- en relación con los bienes muebles; y, II.- respecto a los bienes inmuebles.

I.- Forma del contrato de compraventa tratándose de bienes muebles. Se infiere del citado artículo 2316, en concordancia con el artículo 1832 que la compraventa sobre bienes muebles es un contrato consensual, por lo que no requiere para su validez, ni para su existencia, la intervención de ninguna formalidad, de ninguna solemnidad. Sin embargo, esta regla general reconoce las excepciones siguientes:

1a.- Cuando las partes contratantes convienen en que, para el perfeccionamiento de la venta de muebles debe reducirse a escritura pública o privada, o cualquiera otra formalidad, latu sensu, por ejemplo, la entrega de la cosa vendida. En este caso, la compraventa ya no es un contrato consensual sino que deviene contrato formal; y la formalidad puede ser de tal naturaleza que en el caso de que no se satisfaga, la compraventa no se llevará a cabo.

2a.- Cuando la compraventa recae sobre títulos de crédito al portador. Se sabe que los títulos de crédito son --- cosas mercantiles, de acuerdo con la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito. Pues bien, cuando ese título de crédito es un documento al portador, la transmisión de la propiedad mediante el contrato de compraventa, sólo puede operarse con la entrega del título correspondiente del vendedor al comprador (arts. 18 y 70 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito). Por tanto, en este caso, la compraventa es un contrato real, supuesto que exige no sólo para su validez, sino para su propia existencia, la entrega del título al portador enajenado.

3a.- Cuando la compraventa funciona como si fuera un contrato real. Esto acontece en las situaciones previstas, respectivamente, por los artículos 2264 y 2265 del Código Civil y por los artículos 998 y 999 fracciones IX y X del Código de Comercio. Los primeros, se refieren a las cosas muebles vendidas por el mismo vendedor a diversas personas; y los segundos prevén los derechos y obligaciones en los casos de quiebra.

II.- Forma del contrato de compraventa tratándose de bienes inmuebles. La compraventa sobre bienes inmuebles, --- siempre es un contrato formal, de acuerdo con lo que señala el artículo 2316 del Código Civil en vigor, en relación con el ----

1832 del propio ordenamiento, el cual reza: "en los contratos -- civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley".

Los dispositivos jurídicos contemplados en los -- artículos 2317 a 2321 del Código invocado, revelan que la com---praventa de inmuebles habrá de revestir diversas formas, según - el valor de la cosa raíz de que se trata.

1.- Forma del contrato de compraventa de inmue---bles, cuando su valor es hasta de cinco mil pesos. En este caso, la formalidad consiste en un escrito; pero éste puede ser, a --- elección de las partes, un documento público (escritura nota---rial) o un documento privado o un endoso hecho en el certificado correspondiente que debe expedir el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

a.- Para la compraventa, que se reduce a escritura privada, previenen los artículos: 2317 en relación con el 3011; - 2318 el que se vincula con el segundo párrafo del 1834; y, 2319 - que tiene correspondencia con el 3011, fracción III.

b.- El caso de la compraventa bajo la forma de ---

endoso se refiere en el artículo 2321 del Código Civil, en el cual la compraventa de bienes inmuebles bajo esta forma, únicamente es posible tratándose de aquellos que ya están inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y siempre que sea al contado.

2o. Forman el contrato de compraventa de inmuebles cuando su valor es superior a cinco mil pesos. A este respecto previene terminantemente el artículo 3020: "si el valor de inmueble excede del valor de cinco mil pesos, su venta se hará en escritura pública".

La compraventa celebrada sin satisfacer las modalidades establecidas por la ley, se sancionan con nulidad relativa de conformidad con los artículos 1795 fracción IV, 1832, 1833, 2316 y 2228 del Código Civil. Por tanto, esa nulidad, quedará regida por los artículos 2229, 2231, 2235, 2232, 1833, 2239 al 2242 del mismo cuerpo de leyes.

Para terminar el estudio de la forma en la compraventa, es conveniente referirnos por una parte, a las disposiciones fiscales que la afectan en relación con el requisito de validez de que tratamos, y, por otra, el registro de ese negocio jurídico. En cuanto al primer punto, la compraventa se halla sujeta a las diversas leyes en materia fiscal; y por lo --

que hace al segundo, a este respecto previenen los artículos ---
2322, 3002 fracción I y 3003.

Por tanto, la compraventa de inmuebles debe ins---
cribirse en el Registro Público de la Propiedad, para que pro---
duzca efectos con relación a terceros. Esta inscripción no es
requisito de validez de la compraventa, sino simplemente un ---
procedimiento de publicidad que tiene por objeto enterar a los -
terceros de que determinada cosa raíz ha sido materia de dicho -
contrato. La falta de inscripción se sanciona con una inoponi---
bilidad, lo que significa que si bien la compraventa no inscrita
surte sus efectos entre las partes contratantes, carece de efi---
cacia para hacerse valer frente a terceros (543).

(543) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo IV. Ob. Cit.. Págs. 248 a
256.

E) OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

La compraventa, de acuerdo con nuestro Código vigente, es un contrato bilateral, oneroso y conmutativo, aunque en ciertas puede ser aleatorio. En consecuencia la compraventa produce obligaciones a cargo de ambas partes contratantes. Vamos pues a estudiar esas obligaciones derivadas de este contrato.

En virtud de que la compraventa, es sinalagmática, genera obligaciones a cargo de ambas partes, tendremos que referirnos primero, a las del vendedor y después, a las del comprador. En efecto, nuestro Código Civil consagra en lo particular tres capítulos dentro del título de la compraventa, denominado de esa forma, el IV, V y VI. De los artículos 2248, 2263, 2283, 2120 y 2142, de dicho ordenamiento, se infiere que las obligaciones del vendedor "son las siguientes:

a) Transferir al comprador la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho, art. 2248.

b) Conservar y custodiar la cosa vendida, hasta su entrega, arts. 2017 y 2018.

c) Entregar la cosa vendida, art. 2283, frac. I.

d) Garantizar al adquirente una posesión útil, --
art. 2283, frac. II.

e) Garantizar al comprador una posesión pacífica.

f) Responder de la evicción, art. 2283, frac. III,
2142.

g) Pagar la mitad de los gastos de escritura y de
registro, art. 2263.

h) Cubrir el impuesto" (544) sobre la renta.

i) En la venta de inmuebles en el Distrito Fede--
ral, pagar el impuesto sobre traslación de dominio, de confor--
midad con la Ley de Hacienda.

Examinemos cada una de esas obligaciones en forma
individual:

a) Transferir al comprador la propiedad de la co--
sa o la titularidad del derecho. Esta obligación se encuentra
establecida por el artículo 2248 precitado, y ésta es la -----

(544) AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Ob. Cit.. Págs. 95 y 96.

obligación esencial del vendedor, y de ella propiamente se derivan las siguientes, excepto las últimas.

El cumplimiento de esta obligación no exige, por regla general, la realización de ningún acto de parte del vendedor, pues ella se satisface concomitantemente con la celebración del contrato de compraventa, es decir es correlativa, y -- como efecto o consecuencia normal de éste, de conformidad con los artículos 2014 y 2249 del Código de la materia. Sin embargo esa regla general, o sea, la consistente en la traslación -- del dominio se opera por mero efecto del contrato de compraventa, sin necesidad de que el vendedor realice ningún acto especial, tiene sus excepciones:

1a.- Cuando la compraventa recae sobre cosas en género. En efecto, en relación con este caso previene el artículo 2015: "en las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento que la cosa se halle cierta y determinada con conocimiento del acreedor". En consencuencia, el vendedor habrá de realizar todos -- los actos conducentes a la servidumbre y determinabilidad de la cosa enajenada.

2a.- En el caso de venta de cosa ajena, pero con la obligación para el vendedor de adquirir el dominio de la ---

cosa vendida, posteriormente. En esta hipótesis la transmisión de la propiedad exigirá el cumplimiento previo de la obligación de referencia (545).

3a.- Cuando la compraventa es con reserva de dominio. Al respecto, el contenido de los artículos 2312 párrafo primero, 2313 y 2315, nos refiere que "puede pactarse válidamente, que el vendedor reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado". El vendedor entre tanto "no se venza el plazo para pagar el precio, no podrá enajenar la cosa vendida con reserva de propiedad. Esta limitación de dominio se anotará en la parte correspondiente". En este tipo de venta, "mientras que no pase la propiedad de la cosa vendida al comprador, y éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma". Además, la compraventa con reserva de dominio puede supeditarse a cualquiera otra condición diferente al pago del precio. Pues bien, como se ve, cuando hay compraventa con reserva de dominio, la traslación de la propiedad no es concomitante con la celebración del contrato de que se habla, ni se produce por el puro efecto de éste, sino por la realización de la condición que se estipule.

(545) LOZANO NORIEGA, Francisco. Ob. Cit.. Págs. 190 a 194.

La obligación de transferir la propiedad no es -- peculiar sólo del contrato de compraventa, sino que también la encontramos en los de: permuta, "por el cual cada uno de los - contratantes se obliga a dar una cosa por otra" (art. 2327 --- C.C.). Este precepto nos conduce, en su caso, a lo dispuesto en el artículo 2250; donación, "por el que una persona trans--- fiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus -- bienes presentes", más no los futuros (art. 2332 y 2333 C.C.); y, mutuo, "por el cual el mutuante se obliga a transferir la -- propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al - mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma - especie y calidad" (art. 2384 C.C.). En todos los anteriores -- casos, la obligación de transmitir el dominio existe, así como también en aquellos contratos nominados, como la sociedad, o - innominados, cuando entrañen enajenación de bienes o derechos.

b) Conservar y custodiar la cosa vendida, hasta - su entrega. A veces la cosa vendida, y ésto sucede muy fre--- cuentemente, no es entregada en el momento de celebrarse la com--- praventa del vendedor al comprador. En esta situación, el --- vendedor contrae la obligación de conservar la cosa hasta el - momento de la entrega de ella al comprador, transformándose en deudor la misma cosa. Dicha situación le impone diversos ----- deberes, desde luego, el de cuidar la cosa para evitar que ésta

se pierda por robo, desaparición, etc., y para que la misma no -- se deteriore.

Si la cosa se pierde o se deteriora habiendo cul-- pa del vendedor, éste será responsable de los daños y perjuicios correspondientes; pero si la cosa se pierde o deteriora por cul-- pa del comprador o por caso fortuito o de fuerza mayor, el vende-- dor quedará exonerado de toda responsabilidad. En este sentido -- se refieren los artículos 2017, 2018 a 2023 del Código Civil ---- vigente (546)-

c) Entregar la cosa vendida. Esta obligación --- del vendedor al comprador, se encuentra consagrada expresamente -- por la fracción I del artículo 2283. Existen tres formas de ---- realizar el vendedor la obligación de la entrega: "la entrega -- real que "consiste en la entrega material de la cosa vendida o -- en la entrega del título si se trata de un derecho" (2284); la -- entrega jurídica "cuando aún sin estar entregada materialmente -- la cosa, la ley la considera recibida por el comprador" (2284), -- como ocurre cuando las dos partes convienen en que quede la ---- cosa en poder de un tercero o en que quede en poder del mismo ---

(546) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA --
COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
 Ob. Cit.. Págs. 505 a 507, 558, 563, 564 y 572.

vendedor (2859), pero ya no como dueño, sino por otro título -- (arrendatario, comodatario, depositario, etc.); y la entrega --- virtual que tiene lugar cuando el vendedor acepte que la cosa -- vendida quede a su disposición (2284), pudiendo considerarse --- también como entrega virtual que tiene lugar cuando el compra--- dor "acepte que la cosa vendida quede a su disposición" (2284), pudiendo considerarse también como entrega virtual de un derecho incorpóreo, el hecho de que el comprador haga uso de tal derecho con la conformidad del vendedor "patientia et usu" (547).

Una regulación detallada a este respecto se ob--- serva en el derecho extranjero, de tal manera que casi todos --- los problemas que se suscitan con motivo de la entrega de la --- cosa vendida encuentran una solución concreta dentro del derecho positivo, de modo que esta materia carece de trascendencia teó--- rica. Así, en los artículos 2234 a 2292 o en los preceptos con--- cordantes con éstos, hallamos la solución de los problemas más - importantes que se plantean respecto a la entrega; como los re--- feridos a continuación.

1.- Entrega de la cosa. Se entiende por entregar

(547) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit.. Págs. 142 y 143.

la cosa vendida, el hecho de que el vendedor la ponga a disposición del comprador de una manera real, jurídica o virtual; --- según lo preceptuado por el artículo 2284 de nuestro Código.

2. Entrega de la cosa objeto o materia de la compra-venta en el estado en que se encontraba al acordarse la --- operación. Lo anterior, significa que el vendedor no podrá --- liberarse de la obligación de que tratamos entregando una cosa diferente a la convenida, aún cuando ésta tenga una calidad o - un precio superior a aquella (arts. 2012, 2016, 2282 y 2288). - Pero el vendedor no debe entregar únicamente la cosa que se -- haya convenido, sino además, todos los frutos, rendimientos, -- ya sean civiles, naturales o industriales, producidos por la -- misma cosa, y todos sus derechos, acciones, títulos y accesio- nes de la misma (arts. 2013, 2289 y 2290 C.C.).

3.- Forma de la entrega. Por regla general, la -- cosa debe entregarse de acuerdo con la forma que hubieren con- venido las partes contratantes. Esa forma puede ser la real, - la jurídica o la virtual (art. 2284 C.C.).

4.- Lugar de la entrega. "La entrega de la cosa - vendida debe hacerse en el lugar convenido, y si no hubiere --- lugar designado en el contrato, en el lugar en que se encontra- ba la cosa en la época en que se vendió" (art. 2291 C.C.).

5.- Época de la entrega. La entrega debe efec--- tuarse el día convenido, y a falta de éste, treinta días des---

pués de la interpelación respectiva, judicial, extrajudicial, --
notarial o ante dos testigos, supuesto de que se trata de una --
obligación de dar (548); según se desprende del contenido de ---
los artículos 2011 fracción III, 2079 y 2080 del Código Civil --
vigente.

En relación con el punto de que nos ocupamos debe -
tenerse presente lo dispuesto por el artículo 2295 del mismo ---
cuerpo de leyes, que resuelve la duda sobre cuál de los contra--
tantes deberá hacer primero la entrega refiriendo que "uno y ---
otro harán el depósito en manos de un tercero".

6.- Gastos de la entrega de la cosa vendida. Pre--
ceptúa el artículo 2285 del Código de la materia que éstos "son
de cuenta del vendedor, y los de su transporte o traslación de -
carga del comprador, salvo convenio en contrario". Esta dispo--
sición es puramente interpretativa o supletoria de la voluntad -
de las partes. Por tanto, los contratantes pueden convenir lo -
que esté de acuerdo a sus intereses, ya sea cargando éstos gas--
tos al comprador o al vendedor.

Si el vendedor no entrega la cosa que debe satis---
facer al comprador o si la entrega no se hace en la forma, lu--
gar, tiempo y demás circunstancias estipuladas o establecidas --

(548) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. TOMO SEXTO. Ob. Cit..Págs. 271 a 277.

por la ley, el comprador tendrá derecho: bien a demandar el ---
puntual cumplimiento de la obligación de que se trata, o bien,
la rescisión de la compraventa; en uno y otro caso el pago de -
los daños y perjuicios correspondientes de acuerdo con el artí-
culo 1949 invocado (549).

d) Garantizar al adquirente una posesión útil. -
"Es decir, como el vendedor está obligado a garantizar la cali-
dad de la cosa, no podrá entregarle al vendedor una cosa que --
tenga vicios ocultos, o sea, no manifiestos, anteriores a la --
celebración del contrato y que vuelvan a la cosa comprada im---
propia para sus usos normales. Arts. 2142 y 2143.

No será responsable de los vicios o defectos de
la cosa, sino cuando se realicen los siguientes supuestos:

- 1.- Que sean anteriores a la compraventa.
- 2.- Que estén ocultos.
- 3.- Que hagan impropia a la cosa para los fines -
para que está destinada, y
- 4.- Que de haberse conocido por el comprador es-
tos vicios con anterioridad al contrato, no lo habría celebrado.

(549) LEYES Y CODIGOS DE MEXICO. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO
FEDERAL. Ob. Cit.. Págs. 349, 398 a 400.

Esta obligación de garantía da nacimiento a dos acciones: la acción redhibitoria y la quanti minoris; la primera rescinde el contrato y la segunda sólo disminuye el precio. Arts. 2142 a 2148, 2157 y 2159.

La única excepción que se presenta es en los contratos aleatorios" (550).

Esta no es una obligación privativa del vendedor, sino que corresponde a toda persona que enajene una cosa, cualquiera que sea el contrato o título jurídico en virtud del cual lo haga. Esta obligación se considera en la doctrina y en el derecho positivo, en los artículos del 2142 al 2162.

e) Garantizar al comprador una posesión pacífica. Esta garantía "obliga al vendedor de responder de las perturbaciones que por hechos materiales o actos jurídicos suyos, anteriores a la venta, sufriera el comprador. Por consiguiente, -- aquel no está obligado a responder de las perturbaciones de -- hecho o simplemente materiales de tercero de que fuera víctima éste último. Es lógico que una perturbación de hecho implicará un delito o un ataque de tercero ajeno a las obligaciones del -- vendedor, y el comprador tendrá sus acciones expeditas para --

poder repeler y contrarrestar toda agresión de hecho que se ejecute sobre el bien materia de la compraventa. En cambio, el --- vendedor sí tiene la obligación de garantizar una posesión pacífica al comprador, absteniéndose de perturbarlo mediante hechos materiales (perturbación de hechos) o respondiendo de sus actos jurídicos que se traduzcan o manifiesten en una perturbación o - despojo de la cosa vendida, y cuyos actos jurídicos hayan tenido su origen con fecha anterior, simultánea o posterior a la venta.

De esta manera, el vendedor responde: a.- De la - enajenación de cosa ajena, de tal manera que si sufre evicción - el comprador quedará obligado al saneamiento. 2.- De los gravámenes ocultos, pues puede enajenar una cosa embargada, dada en - prenda, hipoteca, anticresis o gravada por usufructo, uso, ha--- bitación, servidumbre, y esos gravámenes pueden ser ocultos. --- Aún cuando es principio que tratándose de bienes inmuebles todos estos gravámenes deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que surtan efectos en perjuicio de tercero, de -- hecho puede ocurrir que por un informe defectuoso, el comprador que solicitó certificado de gravámenes no pudo conocer debida--- mente la situación jurídica del inmueble, y en este caso, además de la responsabilidad del vendedor que procedió de mala fe al -- ocultar los gravámenes, habría la responsabilidad del Director -

del Registro (551) señalado anteriormente.

Se desprenden por el incumplimiento de la obligación de garantizar la posesión pacífica y efectiva, las siguientes dos acciones: 1.- La de rescisión del contrato con el pago de daños y perjuicios; 6 2.- La de reducción del precio en atención a los gravámenes que afectan la cosa.

f) Responder de la evicción. Respecto a esta obligación, también diremos que no es privativa del vendedor, ya que es una obligación que compete a cualquier enajenante, cualquiera que sea el contrato o el título por el cual se haya hecho tal enajenación. De la evicción y el saneamiento, se habla en los artículos del 2119 al 2162 de nuestro cuerpo civil de leyes.

g) Pagar la mitad de los gastos de escritura y de registro. Sobre el particular, estatuye el artículo 2263 que "los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario".

De esta suerte, el artículo 2263 es interpretati-

vo o supletorio de la voluntad de las partes, por lo que ellas - pueden hacer cualquier estipulación en contrario, es decir, pactar diferentes proporciones a las establecidas en este concepto, en el pago de estos gastos, e inclusive cargarlos íntegramente - a una de las partes, previo acuerdo.

h) Cubrir el impuesto sobre la renta. A este --- respecto, nos tenemos que trasladar a las leyes fiscales correspondientes, para analizar lo aplicable al caso que nos ocupa.

i) En las ventas de inmuebles en el Distrito Federal, pagar el impuesto sobre traslación de dominio. En este - caso, también nos tenemos que referir a las leyes respectivas de la materia.

Por otra parte, consideremos lo que algunos tratadistas obtienen generalmente como obligaciones del comprador - las enumeradas a continuación: 1a.- Pagar al vendedor el precio convenido; 2a.- Pagar la mitad de los gastos de escritura y registro que demande el contrato de compraventa; y, 3a.- Exigir al vendedor el otorgamiento del contrato de compraventa por escrito; así también, algunos doctrinarios apuntan que también es --- obligación del comprador recibir la cosa vendida (arts. 2248 y - 2263 C.C.).

El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente, pagar el precio de la cosa en tiempo, lugar y forma convenidos (arts. 2255 y 2293 del C.C.).

Las ventas al menudeo de bebidas embriagantes hechas al fiado en cantinas, no dan derecho para exigir el precio (art. 2268).

Si no se ha fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa (art. 2294).

Si ocurre duda sobre cuál de los dos contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero (art. 2295).

El comprador debe intereses por el tiempo que medió entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes:

I.- Si así se hubiere convenido.

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

III.- Si se hubiere constituido en mora (art. 2296).

En las ventas a plazos, sin estipular intereses, - no los debe el comprador por razón de aquel, aunque entre tanto perciba los frutos de la cosa, pues el plazo hizo parte del mismo contrato, y debe presumirse que en esta consideración se aumento el precio de la venta (art. 2297).

Si la concesión del plazo fué posterior al contrato, el comprador estará obligado a prestar los intereses, salvo convenio en contrario (art. 2298).

Cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de hacerlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor le asegure la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en contrario (art. 2299).

La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951 del Código Civil para el Distrito, es decir, que tratándose de adquirente de la propiedad de bienes inmuebles y otro derecho real sobre los mismos, la falta de pago no surtirá efecto contra tercero de buena fe, si no se ha estipulado expresamente y ha sido inscrita la transmisión en el Registro de la Propiedad en la forma prevenida por la ley,

y respecto a bienes muebles no tendrá lugar la rescisión, salvo lo previsto para las ventas en que se faculta al comprador a -- pagar el precio en abonos (arts. 1950, 1951 y 2300).

La obligación del comprador de recibir la cosa -- comprada, es obligación correlativa de la que el vendedor tiene de entregarla" (552).

En la doctrina se plantea que el comprador en --- ciertas circunstancias tiene la facultad de no pagar el precio. A esta facultad se le conoce en el lenguaje jurídico con el --- nombre de "derecho de retención del precio" al cual se refiere el artículo 2299 antes citado del ordenamiento civil. Para que se lleve a efecto este derecho, es necesario que se reúnan los cuatro requisitos siguientes:

1º- Que la compraventa sea a plazo. Lo que di-- jimos al comentar el artículo 2296, debe aplicarse al 2299, o -- sea, que por compraventa a plazo se entiende tanto la compra-- venta al fiado como la compraventa en abonos.

2º- Que no se haya convenido lo contrario. Es -- decir, que ambas partes no hayan estipulado la renuncia del --- derecho de la retención del precio por parte del comprador. ---

(552) MUÑOZ, Luis. Ob. Cit.. Págs. 299 y 300.

Esta estipulación es completamente lícita, no sólo porque lo -- permite el artículo 2299, sino porque es algo semejante a la -- renuncia del saneamiento para el caso de evicción, la cual está permitida por el artículo 2121 del Código Civil.

3º- Que el comprador sea perturbado en su pose--- sión o derecho o tuviere justo temor de serlo. La perturbación que puede dar origen al derecho de retención es la de derecho y no la de hecho, y se desarrolla mediante un procedimiento judicial v. gr. la que se origina en una acción reivindicatoria, -- posesoria, hipotecaria, prendaria, o cualquiera otra que tenga esa naturaleza. Por tanto, si la perturbación es puramente de hecho, si es el resultado de un despojo, de un acto ilícito por parte de una tercera persona, no tendrá cabida el derecho de -- retención.

Por otro lado, el derecho de retención procede no sólo cuando la perturbación de derecho se ha realizado, sino -- también cuando se tuviere justo temor de que se lleve a cabo la perturbación. Por justo temor debe entenderse el temor serio, -- fundado o no simplemente quimérico.

4º- Que el vendedor no asegure al comprador en la posesión de la cosa o no le dé fianza. Se advierte que si el -- vendedor asegura al comprador en la posesión de la cosa o le dá

fianza mediante la cual se le garantiza el pago de una indemnización por los daños y perjuicios que pudiere sufrir con motivo de la perturbación en su posesión o derecho, no existe una causa que justifique la retención del precio.

Nuestro Derecho Civil garantiza al vendedor la -- percepción del precio vendido, mediante diversos procedimientos jurídicos, a saber:

1.- Con un derecho de preferencia dentro del procedimiento de concurrencia y prelación de los créditos. En ---- efecto dispone el artículo 2964 que: "el deudor responde del -- cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, con excepción de aquellos que conforme a la ley, son inalienables o no embargables"; en relación con esto, conviene considerar lo prevenido en la fracción VIII del artículo 2993 del Código Civil.

2.- Con derecho de retención de la cosa vendida - (arts. 2286 y 2287 C.C.).

3.- Con una acción de cumplimiento de contrato -- (art. 1949 C.C.).

4.- Mediante una acción de resolución, que en el lenguaje jurídico es conocida con el nombre de "acción en ----

rescisión" (art. 1949 C.C.).

los efectos de la resolución del contrato de compraventa por la falta del pago del precio, haciendo a un lado los efectos de esta resolución, respecto a terceras personas, debemos decir que, en cuanto a las partes, produce la consecuencia de volver las cosas al estado en que se encontraban antes de la propalación del contrato, es decir, el vendedor readquiere la propiedad y la tenencia de la cosa vendida, y el comprador, si ha satisfecho alguna parte del precio, readquiere --- aquello que hubiere apuntado, y, tanto uno como el otro tienen el derecho de readquirir sus respectivas pertenencias y todo lo que les corresponda, es decir, el vendedor readquirirá la cosa con todas las mejoras, accesiones y derechos que se hayan constituido sobre ella, y, a su vez el comprador tendrá derecho a que se le restituya la parte del precio que haya enterado, con los intereses correspondientes (553).

F) MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA

Debemos considerar, aunque sea de manera general las modalidades del contrato de compraventa. Por modalidades de la compraventa no debemos entender las modalidades de las obligaciones, o sea, aquellas circunstancias que afectan al objeto o al sujeto, en cambio las modalidades de la compraventa son circunstancias que pueden afectar al objeto o a los derechos del contrato, pero también a la compraventa misma como negocio jurídico. En efecto, hay una modalidad de la compraventa que se llama compraventa con pacto de no enajenar, en virtud del cual, por ejemplo, el comprador de la cosa se compromete a su vez a determinadas personas. En este caso la modalidad no viene afectando a las obligaciones que se derivan del contrato, sino al mismo contrato de compraventa.

En cambio, hay otra modalidad, por ejemplo la compraventa con reserva de dominio, en virtud de la cual la propiedad de la cosa vendida no pasa del vendedor al comprador sino después de que se hayan cumplido ciertas condiciones estipuladas, como el pago del precio correspondiente. En este

caso, la modalidad sí viene a afectar a una de las obligaciones derivadas del contrato de compraventa, es decir a la obligación consistente en transmitir el dominio de la cosa vendida.

En la Legislación Civil de 1928 sí se consagra un capítulo a reglamentación de las modalidades del contrato de -- compraventa. Este es el capítulo VII del título segundo, de la segunda parte del libro cuarto, que se intitula "De Algunas --- Modalidades de la Compraventa" (arts.2301 a 2315).

Esta denominación es correcta toda vez que dentro de este capítulo ni se reglamentan todas las modalidades de que es susceptible el contrato de compraventa, ni siquiera se abarcan en el mismo todas aquellas que son objeto de alguna disposición del Código Civil, y ésto es así porque, de acuerdo con - el principio de la autonomía de la voluntad que prevalece en -- este ordenamiento, las partes están dotadas de la más amplia -- libertad para imprimir a la compraventa la fisonomía especial - que satisfaga sus propios intereses, de allí que no sería posible que el Código Civil se refiriera a cada una de las formas - especiales que puede asumir este contrato de acuerdo con los -- propósitos, los intereses, o con la fantasía misma de las partes contratantes. Igualmente existen ciertas modalidades de las

que vamos a tratar en su oportunidad, que no figuran en el capítulo de que estamos hablando.

Primera: Compraventa a vista.- A esta modalidad -- se refiere el artículo 2257 precitado, del Código Civil en vigor. La compraventa a vista de cosas que se acostumbren gustar, pesar o medir se caracteriza porque depende de una condición suspensiva, la cual se constituye, por el hecho futuro e incierto de que la cosa, objeto del contrato sea gustada, pesada o medida. En la compraventa a gusto, la condición suspensiva es puramente potestativa, ya que el comprador puede aceptar ó no -- la cosa a su libre arbitrio y no a un arbitrio equitativo; aún -- cuando le guste al comprador, éste puede manifestar que no le -- agrada y en esta situación el vendedor no tiene ninguna acción -- ante los tribunales para obligar al comprador a que acepte la -- cosa materia del contrato. En la compraventa de cosas que se -- acostumbran pesar o medir, una vez que ha sido pesada o medida, -- el contrato se perfecciona y, por tanto, el comprador se haya -- obligado a recibir la cosa y a pagar el precio correspondiente.

Si la compraventa a vista es un contrato sometido a condición suspensiva, es claro que este negocio jurídico estará sujeto a las reglas que gobiernan a las obligaciones sometidas a tal modalidad, es decir que se realice o no el hecho --

futuro e incierto, de lo cual dependerá que se produzcan efectos de transmisión de propiedad de la cosa vendida al comprador; y de que éste pague el precio al vendedor.

Ahora bien, cuando las obligaciones que un contrato produce se supeditan a un acontecimiento futuro e incierto, el mismo contrato está sometido a una condición que puede ser -- suspensiva o resolutoria, ya que la modalidad que difiere la producción de efectos jurídicos es la condición suspensiva, y la -- que los extingue es la resolutoria.

Segunda: Compraventa sobre muestras. Debemos entender por compraventa sobre muestra, aquellas en la que la determinación de la cosa vendida se hace, bien en relación con una parte desprendida de la misma cosa, es decir, sobre una muestra, bien en relación con la especificación de las calidades de la -- cosa. Este es el concepto tradicional. De esta modalidad de -- la compraventa trata el artículo 2258 del Código Civil y 373 -- del de Comercio, el primero de esos preceptos se inspira en el -- segundo, pero el artículo 2258 no es la reproducción literal del 373. En efecto éste se refiere a las dos modalidades principales del contrato sobre muestras, antes referidas.

Tercera: Compraventa a la vista. De esta modalidad tratan los artículos 2259, 2260 y 2261 del Código Civil. A la --

compraventa a la vista también se le llama: compraventa por --- acer o, compraventa sobre masa, compraventa en bloque, y, hasta compraventa a ojo, como la denomina la jurisprudencia italiana.

De los textos de los preceptos referidos, así --- como de la doctrina dominantes, se infiere que en la compraventa a la vista, -que no hay que confundir con la compraventa a - vista- el objeto, materia del contrato, es un conjunto de cosas homogéneas y heterógeneas de la misma especie y calidad o de especies o calidades distintas, cuya determinación se hace en --- función de una limitación cuantitativa y cualitativa de bienes especial y temporalmente determinados, resultando la cosa y el precio, ciertos y determinados también. Por ejemplo, habrá -- compraventa a la vista o por acerbo, cuando se compre íntegramente el trigo contenido en una bodega o los frutos que se recolecten de una huerta, etc. (554).

La característica fundamental de la compraventa - por acerbo, es la de que el objeto materia del contrato, con--- siste en una cosa cierta y determinada, pero cuya determinación se haya en función de algunas circunstancias de medida, cantidad y calidad, verificada en cierto tiempo y espacio. Además,

(554) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Tomo Sexto. Ob. Cit.. Págs. 376 a 393.

este contrato es, desde cierto punto de vista aleatorio, un --- contrato sometido al azar, supuesto que por regla general, ni - el vendedor ni el comprador conocen la cantidad exacta, el vo-- lumen o el peso preciso de la cosa, materia del contrato.

Como consecuencia de lo anterior, tenemos dentro de los efectos de este contrato, los siguientes:

1.- El vendedor tiene la obligación de entregar - al comprador el acerbo convenido, o sea, el peso, volumen, cantidad o calidad del mismo. A su vez, el comprador tendrá la -- obligación de recibir el acerbo convenido, cualquiera que sea - el peso, medida, volumen, cantidad o calidad que él se hubiere imaginado. Sin embargo, debemos tener presente la excepción a que se refiere el artículo 2260 del Código de referencia.

2.- El comprador tiene la obligación de pagar al vendedor el precio convenido, cualquiera que sea la medida, -- peso, volumen, cantidad o calidad, salvo la excepción mencionada.

3.- Ni el vendedor ni el comprador tienen acción de rescisión para el caso de que el acervo objeto del contrato, resulte de un peso, volumen, medida o calidad superiores o inferiores a las que ello se hubieren imaginado.

Cuarta: Pacto de no vender a determinada persona. De esta modalidad del contrato de compraventa se ocupa el artículo 2301 del Código Civil vigente, que dispone: "puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en la que se estipule que no puede venderse a persona alguna". En derecho existe una cláusula que se conoce con el nombre de "Cláusula de no Enajenar" que es aquella -- por la cual se conviene que una cosa no será vendida a determinada persona, por lo tanto, la modalidad de la que nos estamos ocupando queda comprendida dentro de la cláusula de no enajenar. Ahora bien, esta cláusula, es susceptible de tres interpretaciones, a saber: 1.- Se le puede considerar como un pacto por el que se establezca una incapacidad para enajenar o una -- modalidad al derecho de propiedad; 2.- Se le puede estimar como una estipulación que se traduce en la sustracción de la cosa -- afectada del comercio; y, 3.- Se le puede juzgar como una estipulación que establece una obligación de no hacer.

Si la persona obligada por el pacto de que estamos tratando, falta al cumplimiento del mismo y enajena la cosa ---- precisamente a quien no debía vendérsela, entonces caerá bajo la sanción del artículo 2028 del Código Civil.

Quinta: Derecho de preferencia por el tanto. ---
Tratan de esta modalidad los artículos del 2303 al 2308 del ---

ordenamiento en cita. El derecho de preferencia por el tanto - es una modalidad que se establece en el momento de celebrarse - un contrato de compraventa, y en virtud de la cual, el comprador de la cosa se compromete a entregarle un derecho de prelación a su vendedor, para que, en el caso de que quiera vender la cosa, prefiera como su comprador al que ha sido su vendedor.

Dentro de los caracteres de esta modalidad, encontramos. 1a.- El derecho del acreedor, en el pacto de preferencia por el tanto, es un derecho sujeto a condición suspensiva. No es el contrato de compraventa el que está sujeto a esta modalidad, sino el mismo derecho de preferencia por el tanto, en virtud de que, el acontecimiento incierto y futuro del que depende la condición es el hecho de que el deudor del pacto, que es el mismo comprador, venda o pretenda vender la cosa materia del mismo. Por tanto, si la persona obligada pretende realizar cualquiera otro acto enajenatorio de la cosa, no se cumplirá aquel hecho futuro e incierto del que depende la condición, y, en consecuencia, no podrá ejercitarse el derecho de preferencia, porque este derecho, derivado del pacto mismo, es el que está sometido a la condición suspensiva de que se pretenda vender la cosa.

2a.- El ejercicio del derecho de preferencia por

el tanto se haya a determinados requisitos, a saber: 1.- Que -- se haga valer en tiempo (art. 2304 C.C.); 2.- El titular del --- derecho para que el comprador tenga la obligación de venderle -- la cosa, es indispensable que ofrezca el mismo precio que el --- tercero da por ella (art. 2304 C.C.); 3.- El titular del derecho de preferencia debe pagar el precio al contado, salvo el caso -- en que el comprador quisiera vender la cosa en abonos, en cuya situación, el titular del derecho de preferencia puede prevalecerse de esa circunstancia pero con el requisito de que garantice - el pago efectivo del precio dentro del término que se le haya estipulado (art. 2306 C.C.).

En el caso de que la cosa se venda sin dar aviso al que goza del derecho de preferencia "la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados".

3a.- El derecho de preferencia por el tanto, es - un derecho personal, pudiéramos decir, personalísimo, en el --- sentido de que está vinculado con la persona de su titular, de - suerte que éste no puede transmitirlo ni por acto entre vivos ni por sucesión. En efecto, previene el artículo 2308: "el derecho adquirido por el pacto de preferencia, no puede cederse, ni pasa a los herederos del que lo disfrute".

Sexta: Compra de esperanza. El Código Civil en vigor consigna esta figura entre las modalidades del contrato de compraventa, en sus artículos 2309, 2792 y 2793. La compra de esperanza se ha venido a integrar en un contrato especial, que recibe precisamente éste nombre y que figura dentro del --- grupo de los contratos aleatorios (555).

Séptima: Venta en abonos. Esta venta es una modalidad reglamentada en nuestro ordenamiento civil, por los --- preceptos 2310 y 2311. "La venta en abonos hoy tan frecuente no debe ser confundida con la compraventa con pacto de reserva del dominio. La primera transfiere el dominio de la cosa comprada antes del pago total, en tanto que la hecha con pacto de reserva no produce la transferencia del dominio hasta que el pago no ha sido completo.

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

(555) NUEVO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA
COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.---
Ob. Cit.. 505, 506, 547, 548, 555 a 558.

Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse indubitadamente y que, por lo mismo, su venta no pueda registrarse, los contratos podrán pactar la rescisión de la venta por la falta del pago del precio, pero esa cláusula no producirá efecto contra tercero de buena fé que hubiere adquirido los bienes.

Rescindida la venta, el vendedor y el comprador deben restituírse las prestaciones que se hubieren hecho. El vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad entregada" (556).

Octava: Cláusulas de caducidad y de vencimiento. En la terminología jurídica se entiende por cláusula de caducidad, aquella en la que, en un contrato de compraventa en abonos, se estipula que la falta de pago de uno o de algunos abonos, otorgará al vendedor el derecho de aplicarse aquellos -

(556) MUSOZ, Luis. Ob. Cit.. Págs. 310 y 311.

que se le hubieren enterado por concepto de indemnización. En nuestro derecho, se encuentra prohibida esta cláusula, en virtud de lo establecido por la última parte del artículo 2311 -- del ordenamiento civil, supuesto que esta cláusula vendría a -- imponer al comprador obligaciones más onerosas que las consentidas por el citado precepto.

En nuestro derecho debería de considerarse lícita esta cláusula, porque no viene a contrariar lo prevenido por dicho artículo, supuesto que una estipulación de esta naturaleza realmente no establece a cargo del comprador obligaciones -- más onerosas que las prevenidas por el mencionado artículo, -- supuesto que tal estipulación únicamente viene a afectar al -- plazo, es decir, las condiciones del pago y no al pago mismo -- que es en verdad lo que constituye la obligación.

Novena: Venta con reserva de dominio. En términos generales, hay venta con reserva de dominio, cuando en un contrato de compraventa la traslación de la propiedad de la -- cosa vendida, se subordina al cumplimiento de cierta condición o requisito que generalmente consiste en el pago del precio -- convenido. A esta compraventa se contraen los artículos 2312 -- al 2315 de nuestro Código Civil; el cual únicamente reglamenta la compraventa con reserva de dominio para el caso en que la --

condición o el requisito consista en el pago del precio; por -- tanto, es la única modalidad prevista por los preceptos que aca-- bo de citar. Cuando la compraventa con reserva de dominio se somete a una condición o requisito diferente al mencionado -- anteriormente, tal modalidad quedará normada por las reglas -- de las obligaciones y de los contratos.

Dentro de las características de este contrato, - encontramos que: 1.- Es un contrato en el que la traslación de la propiedad se encuentra sometida a la condición suspensiva con-- sistente en el pago del precio estipulado (art. 2312, parr. 1º C.C.), y mientras no se haya hecho éste, el vendedor conserva la propiedad de la cosa enajenada, y esta propiedad no es ad-- quirida por el comprador, más no así, el dominio.

2.- La compraventa con reserva de dominio se en-- cuentra sometida al mismo régimen jurídico de la compraventa en abonos, porque atañe a la procedencia de la resolución del pago del precio y a los efectos de ésta respecto a tercero (art. --- 2212 párr. 2º C.C.). Es decir, la resolución de este contrato - por esta causa, solamente procede en el caso de que tal resolu-- ción se haya estipulado expresamente, y, para que opere respecto a terceros, es indispensable que se haya inscrito en el Registro correspondiente y que la compraventa recaiga sobre bienes inmue-

bles, o sobre muebles identificables de manera indubitable.

3.- Mientras que subsiste el plazo para pagar el precio el vendedor no tiene el derecho de enajenar la cosa vendida. En efecto, el vendedor conserva la propiedad de la cosa vendida pero con alguna limitación, ya que, mientras no corra el plazo que se haya fijado en el contrato para la venta de la cosa, el vendedor no tendrá el derecho de enajenarla a otra --- persona (art. 2313 C.C.).

A veces el contrato de compraventa con reserva -- de dominio, se hace acompañar de otro contrato, mediante el --- cual, el comprador puede tener la posesión, el uso o el goce de la cosa vendida. Por regla general ese contrato es el de ---- arrendamiento, pero también puede ser un contrato de comodato, un contrato innominado y otro de cualquiera naturaleza. Nuestro ordenamiento civil, establece que cuando el comprador recibe la cosa materia del contrato, en la compraventa con reserva de dominio, sin que se haya hecho ninguna estipulación al respecto, - se entenderá que la tiene en calidad de arrendatario (art. ----- 2315 C.C.).

Por último, debemos de hacer referencia a las denominadas ventas judiciales, contempladas en el capítulo IX del título 2º del libro cuarto en su segunda parte, del cuerpo de -

leyes civil, y a que se refieren los artículos del 2323 al ---- 2326, de los cuales en su oportunidad referimos.

En términos generales, las ventas judiciales son aquellas que se realizan con intervención de los tribunales. - Esta intervención tiene por objeto, a veces, salir de un estado de copropiedad, de indivisión, otras, realizar la partición de una herencia o bien, obtener el cumplimiento forzado de una obligación mediante el remate de los bienes del deudor, aplicando el producto de su venta al pago de ella. Los preceptos - referidos estatuyen las ventas judiciales que se realizan en -- almoneda, subasta o remates públicos.

Las ventas judiciales están sometidas a un doble régimen jurídico, a saber: 1.- En cuanto a la substancia se encuentra regida por los mismos principios y preceptos de la compraventa civil y ordinaria. Esto quiere decir que los requisitos de existencia, condiciones de validez, en fin, toda la teoría del contrato de compraventa civil y aún ciertas modalidades le son aplicables a la venta judicial. Este tema es discutible en cuanto al consentimiento, ya que en la venta judicial puede no existir conformidad del dueño o poseedor del bien subastado, caso en el cual no habrá consentimiento, y en concepto de ---- algunos tratadistas, no se trataría de un contrato.

Las ventas judiciales, tienen las siguientes disposiciones judiciales. A.- Respecto a ciertas incapacidades -- para rematar el bien objeto del contrato, es decir, para presentarse como postor y para obtener la adjudicación correspondiente (art. 2324 C.C.); el incumplimiento de esta disposición aplicando el artículo 4º del ordenamiento civil, daría origen a la nulidad absoluta de la compraventa. B.- Respecto del precio, este debe satisfacerse al contado, sin embargo el Código de --- Procedimientos Civiles permite, en ciertas circunstancias que - el precio no se pague en una sola exhibición, sino que puede -- satisfacerse en abonos o a plazos (art. 2325 C.C.). C.- Tra--- tándose de la compraventa judicial y si ésta recae sobre bienes inmuebles, la propiedad se transmite libre de todo gravamen ---- (art. 2325 C.C.); éstos pueden ser civiles o fiscales, los primeros son aquellos que, o bien limitan el derecho de propiedad, o bien constituyen un derecho real sobre el bien afectado para garantía del cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago, como acontece con la hipoteca y la prenda; los segundos, consisten en que algunas leyes tributarias establecen que los impuestos que deben causarse por determinadas personas --- -herederos, o los causantes del impuesto sobre bebidas alcohólicas- se harán efectivos sobre los bienes hereditarios los -- dedicados a la fabricación de bebidas alcohólicas, afectando a

toda persona que los tenga en su poder.

Ahora bien, cabe preguntarnos, si el artículo --- 1325 del cuerpo de leyes citado, se refiere tanto a los gravámenes civiles como a los fiscales. Haciendo una revisión del precepto, podemos llegar a la conclusión de que se contrae --- únicamente a los civiles, toda vez que éste habla, que el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas en --- los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles, y, los únicos gravámenes que se inscriben en el Registro Público son los civiles, por lo tanto, nada más con respecto de --- ellos puede hacerse la cancelación. Sin embargo, existe una teoría en Derecho Mexicano, sostenida entre otros por el Lic. Don Manuel Borja Soriano en el sentido de que esta disposición abarca tanto a los gravámenes civiles como a los fiscales.

2.- En cuanto a la forma, o sea, a la manera de llevarse a cabo la venta judicial, este negocio jurídico se encuentra regido por los artículos del 564 al 598 del ordenamiento procesal civil, tratándose de materia común, que es la única que nos interesa (557).

(557) LOZANO NORIEGA, Francisco. Ob. Cit.. Págs. 245 a 259.

TITULO QUINTO

PREVENCIONES EN LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL
CONSUMIDOR RESPECTO DE LA COMPRAVENTA.

CAPITULO UNICO

NORMATIVIDAD CONSIGNADA PARA PROMOVER Y SALVAGUARDAR

INTERESES Y DERECHOS DEL COMPRADOR.

A) ANTECEDENTES. CORRIENTE INTERNACIONAL.

La historia nos advierte de algunos principios que dieron origen y se consagran en la denominada Ley Federal de --- Protección al Consumidor. Según refiere el estudioso Romanista, Bravo González, en la época de los romanos se regulaba y practicaba el denominado "pacto comisorio" o "lex commissoria" y las acciones "redhibitoria" y " quanti minoris". Estas acciones, entre otras, se encuentran contempladas en el ordenamiento invocado (arts. 28 a 33), y así también, en preceptos del Código Civil (arts. 1949, 2259, 2260, 2300 y 2310).

La interpretación, referente a las acciones antes consideradas, es diferente en la ley aludida, en virtud de que éstas deben proteger al consumidor de bienes o servicios, en este caso al comprador. Al respecto del pacto comisorio apunta -- acertadamente el célebre Jurista Ortíz Urquidí, que en Roma --- éste: I, "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 podría elegir entre exigir el cumplimiento ("demandar el precio y llevar a cabo la venta") "o revocarla y retener para sí la señal o parte del precio que hubiere recibido", es decir (ésto último), sin necesidad de recurrir a los tribunales.

La ley XXXVIII del Título V de la Quinta Partida" (558), consignaba también el supuesto anterior durante la época de la colonia española, y posteriormente, se consideró en los Códigos del México independiente.

"El antecedente de esta garantía se encuentra en el Derecho Romano, en el edicto de los ediles, quienes tenían jurisdicción sobre los mercados y reglamentaron las ventas de esclavos y de bestias de carga y cuyas reglas fueron después extendidas por la jurisprudencia a todas las demás ventas, razón por la cual a estas dos acciones, la de resolución del contrato o de reducción del precio" (559), se les denominó "acciones edilicias"; según apunta el maestro Bravo González.

-
- (558) ORTIZ URQUIDI, Raúl. Derecho Civil. Parte General. Primera Edición. Editorial Porrúa, S.A.. México. 1977. --- Pág. 516.
- (559) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit.. Pág. 146.

Las acciones de cumplimiento y de reducción, con resarcimiento de daños y perjuicios, en ambos casos, consagradas en el artículo 1949 del Código Civil, a favor del perjudicado -- por el incumplimiento del contrato; se relacionan con el tema -- del pacto comisorio. La acción resolutoria, porque es la facultad que dicha parte tiene de resolver el negocio por sí y ante sí, ésto es, de propia autoridad, y por ello sin necesidad de -- recurrir a los tribunales; constituye una de las formas más interesantes e importantes de resolución de los negocios jurídicos bilaterales (560).

La responsabilidad del vendedor se traduce en este pacto en el derecho alternativo para el comprador, bien sea para solicitar la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios, o bien, para obtener la reducción proporcional en el precio; derechos que constituyen las llamadas acciones "redhibitoria" y "quantum minoris"; de las que en el contenido del presente trabajo se ha hecho referencia. El derecho debe ser expreso, -- para que produzca efectos contra terceros; es necesario que se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad (arts. 1949 a 1951, 2310 y 3003 C.C.), sólo en el caso especial de la -

(560) ORTIZ URQUIDI, Raúl. Ob. Cit.. Págs. 513 y 514.

compraventa en abonos con cláusula resolutoria (561).

Desde la década de los setentas, los diferentes -- Estados del mundo realizaron observaciones sobre el "Proyecto de directrices para la protección del consumidor", en éste texto se plantean los objetivos, diciendo que se deben de tener en cuenta los intereses de todos los países, pero particularmente, las necesidades de los países en desarrollo; reconociéndose el equilibrio social que existe entre productor y consumidor, en cuanto a capacidad económica, nivel de instrucción y poder de negocia----ción; y teniéndose en cuenta la importancia de promover un desarrollo económico y social justo, equitativo y sostenido; dentro de los principales objetivos encontramos los siguientes:

- 1.- Ayudar a los países a lograr una protección -- adecuada de sus habitantes en calidad de consumidores;
- 2.- Facilitar estructuras productivas orientadas - hacia la satisfacción de las necesidades más importantes de los consumidores;
- 3.- Alentar la adopción de normas de conducta ----

ética por parte de quienes se ocupan de la producción y la distribución de bienes y servicios entre los consumidores;

4.- Poner freno a las prácticas comerciales a nivel nacional e internacional que perjudican a los consumidores - (incluidos los abusos derivados de una posesión de dominio del mercado por empresas privadas y públicas); etc..

Los principios generales, de esta necesidad de proteger al consumidor, son sentidos en numerosos países del mundo, en éstos, se han expedido normas y creado instituciones que defienden al consumidor (comprador). Los que podemos citar, que se encuentran con esta conducta normada son: Suecia, Inglaterra, Alemania, Francia, Dinamarca, España, Canadá, Estados Unidos de Norteamérica, Venezuela y Japón; dentro de los Estados capitalistas y dentro de los socialistas: Hungría, La Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas, Checoslovaquia, Bulgaria y Yugoslavia.

La Asamblea Parlamentaria del Consejo de Europa, el 16 de Mayo de 1973, aprobó en Estrasburgo, una carta de protección a los consumidores para la comunidad europea. Entre los derechos básicos que se consignaron en esa carta se encuentra el de proteger la seguridad del consumidor contra artículos que

puedan serle nocivos o peligrosos, el de protegerlo contra la -- reparación de daños, el de impartirle asesoría para el ejercicio de sus derechos, el de garantizar su derecho a una información -- veraz y suficiente, así como a la educación, a la representación y a la consulta.

Los principios generales del texto del proyecto de directrices para la protección del consumidor, señalan que:

1.- Corresponde a los gobiernos formular o forta-- lecer y aplicar una política coherente de protección del consu-- midor, teniendo en cuenta las directrices que figuran más adelan-- te. Al hacerlo cada gobierno debe establecer sus propias prio-- ridades para la protección de los consumidores, según las cir-- cunstancias económicas y sociales del país y las necesidades de la población, y teniendo en cuenta los costos y los beneficios -- que entraña la legislación que se proponga.

2.- Las necesidades legítimas cuya satisfacción se intenta garantizar mediante estas directrices, son las señaladas a continuación:

a.- La seguridad física de los consumidores y su -- protección contra peligros potenciales.

b.- La protección de los intereses económicos de los consumidores.

c.- Acceso de los consumidores a la información -- necesaria para hacer elecciones bien fundadas conforme a los --- deseos y necesidades de cada cual.

d.- Educación del consumidor.

e.- Posibilidad de compensación efectiva al consumidor.

f.- Libertad para constituir grupos y organizaciones de consumidores y oportunidad de esas organizaciones de ser consultadas y de hacer oír sus opiniones por medio de representantes.

3.- Los gobiernos deben establecer una infraestructura adecuada, mediante medidas como la creación de órganos estatales y mecanismos de financiación, que permitan formular, - aplicar y vigilar el funcionamiento de políticas de protección - al consumidor. Debe prestarse especial atención a la necesidad de garantizar que las medidas de protección al consumidor se --- apliquen para beneficio de todos los sectores de la población y, en particular, de la población rural.

Las directrices del texto del proyecto de que se trata, contemplan en la protección de los intereses económicos - de los consumidores; normas para la seguridad y calidad de los - servicios de bienes de consumo; sistemas de distribución de ser- vicios y bienes esenciales, medidas que permitan a los consumi- dores obtener compensación, mediante procedimientos oficiales o extraoficiales, rápidos, justos, poco costosos y accesibles, ya que al establecerse estos procedimientos se debe tener en cuenta especialmente las necesidades de los consumidores de bajos re- - cursos; programas de educación e información del consumidor, --- para que éste sepa discernir, al hacer sus elecciones de bienes, teniendo conciencia de sus derechos y obligaciones; directrices para la adopción de medidas en esferas concretas (alimentos, --- agua, productos farmacéuticos) (562).

Los anteriores pensamientos internacionales, fue- ron recogidos por los legisladores mexicanos, quienes los ver- - ticaron, para que nos rigieran desde el 5 de Febrero de 1976, en un instrumento legal, que debe conocer y hacer valer la comuni- dad nacional, bautizado con el nombre de "Ley Federal de Protec- ción al Consumidor".

-
- (562) Observaciones de los Estados sobre el Proyecto de Direc- trices para la Protección del Consumidor. Texto en Espa- ñol. Organización de las Naciones Unidas para la Agri- - cultura y la Alimentación. A/C.2/39/L.2. Págs. 2 a 33.

A diferencia de otras leyes, ésta "tiene amplios -
-casi ilimitados- alcances sociales: todos somos consumidores de
bienes o servicios. Y en tal calidad debemos ser protegidos y -
orientados. El surgimiento de mecanismos que amparan los inte--
reses generales del público consumidor, es un fenómeno peculiar
de los países que consideran a la producción y al consumo como -
dos partes de un mismo proceso.

No sorprende, entonces, que en una sociedad con --
las características que presenta la Nación Mexicana, el Estado -
intervenga para regular, mediante disposiciones jurídicas de na-
turaleza irrevocable, las relaciones de compraventa entre pro--
veedores y población consumidora.

Con estos fines, precisamente, fue creada la Ley -
Federal de Protección al Consumidor. Un documento novedoso y -
progresista, con el que cuentan pocos países en el mundo" (573)
contemporáneo.

(573) Ley Federal de Protección al Consumidor. Primera Edi-
ción Oficial. Editorial del Instituto Nacional del ---
Consumidor. México. 1976. Pág. 3.

B) DISPOSITIVOS JURIDICOS A FAVOR DEL COMPRADOR-CONSUMIDOR

El espíritu y los principios generales que provocaron que el Congreso de la Unión de los Estados Unidos Mexicanos, decretara la Ley Federal de Protección al Consumidor, a --- iniciativa del titular del Poder Ejecutivo el 20 de Septiembre de 1975; se plasmaron analizando la política del régimen destinada a la protección de los mexicanos, aportando mejores y nuevas posibilidades para corregir vicios y deformaciones del aparato distributivo, el cual venía significando importantes cargas a la economía de los grupos más necesitados del pueblo. Esta ley recoge estos intereses predominantes, que casi siempre han carecido de defensa específica en esta materia, en contra de --- prácticas comerciales inadecuadas.

El 28 de Noviembre de 1975, mediante previa cita hecha por la H. Cámara de Diputados, en uso de la facultad constitucional otorgada a ésta, compareció el entonces Secretario de Industria y Comercio, para informar acerca de la discusión de la ley concerniente a su respectiva rama; ley que sometió a la ---

soberanía de dicho Congreso el entonces Presidente Echeverría. La ley en mención, responde a las necesidades apremiantes de --- nuestra época, para hacer más justa nuestra vida colectiva y --- para ampliar las normas tutelares en favor de las clases mayoritarias de México.

Así también, dicho exponente decía que, esa ini---ciativa, respondía al propósito de avanzar en el camino de nuestro proceso democrático. El concepto de democracia no es unívoco; ha venido evolucionando en el transcurso de los tiempos y la historia lo ha venido enriqueciendo. En la antigüedad, para los griegos, la democracia significaba el gobierno de las mayorías y el acceso de todos los ciudadanos al ejercicio del poder; era, - por decirlo así, el aspecto activo del ejercicio de la libertad ante el poder. Pero según nos cuentan los historiadores, en la ciudad antigua de los griegos no conocieron el respeto a los derechos de libertad de los hombres. Fué por ello que el concepto de democracia, después de la Revolución Francesa, se amplía con un nuevo aspecto, pues ya no basta desde entonces con que un régimen sea democrático, que los hombres participen en el ejercicio del poder, sino que es indispensable, así mismo, que se respeten sus libertades. De este modo, la democracia queda configurada no sólo como el gobierno de las mayorías, sino como algo -- quizás más importante, que es el respeto del derecho de las ----

minorías a disentir. Posteriormente, a este doble aspecto de la democracia ha venido a añadirse otro más, que lo enriquece y que es el de la democracia social, así llamada.

Consiste ella en la existencia de un régimen como el nuestro, en el que el Estado se preocupa por tutelar a quienes menos poseen, a quienes requieren de la protección de la autoridad, y por expedir normas imperativas que impidan que las desigualdades reales en lo económico o en lo social, conduzcan a formas de subordinación que impidan el efectivo ejercicio de las libertades.

Sabe el gobierno que el rico se amuralla en sus riquezas, y que es el menesteroso quien demanda la protección de los poderes públicos para no ser víctima de explotaciones que conducirán en el fondo a la pérdida de la libertad.

La democracia social significa la abolición de privilegios y de servidumbres de hecho que sujetan a unos hombres al arbitrio de otros. Toma en cuenta, la democracia social, y ese es nuestro régimen, a aquellos grupos que ameritan ser protegidos por el Estado, y trata de lograr, a través del imperio de la justicia, el goce más pleno de la libertad.

Es por eso, una forma de perfeccionamiento de la --

democracia. Cuando hay desigualdades reales que conducen a la explotación de unos hombres por otros, la libertad padece, y -- sería simplemente una burla decir que esos hombres son soberanos y pueden ejercer plenamente sus derechos. Para que lo sean, es necesario que el Estado intervenga, los proteja y cree las condiciones indispensables para que puedan, efectivamente, ---- ejercer los derechos que la ley les concede (564).

Esta ley se inspira en los principios de nuestra Constitución, que desde 1917 establece, al lado de los derechos de libertad, un conjunto de derechos sociales encaminados a -- asegurar el imperio de la justicia en las relaciones entre los particulares, y que consagra el Derecho de la Nación para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

Hasta la Constitución de 1917, los clásicos del derecho estimaban que una Constitución debería contener tan -- sólo los derechos de los ciudadanos frente al Estado, la organización y división de los poderes y las atribuciones de cada -

(564) Ley Federal de Protección al Consumidor. Comparecencia del C. Secretario de Industria y Comercio, Lic. José - Campillo Sainz, ante la H. Cámara de Diputados, el 28 de Noviembre de 1975, para explicar la iniciativa de - Ley Federal de Protección al Consumidor. Edición Unica. Editorial Solidaridad, S.C.L.. México. 1976. Págs. 7 a 9 y 86.

uno de ellos. Fué una novedad del constituyente mexicano introducir en un texto constitucional un conjunto de garantías o de derechos de justicia y bienestar, y se quiso que estuvieran consignados en la Constitución para que no siguieran siendo promesas vanas; para que no ocurriera, que estas promesas pasaran --- como las estrellas sobre las cabezas de los proletarios, allá a lo lejos. Se quiso, por el contrario, que estuvieran en el texto de la Constitución, para que se volvieran sangre y alma de --- nuestra vida pública.

Por eso consagraron, junto a los derechos de libertad, los derechos de justicia y se afirmó, así, que ambos valores, son derechos fundamentales del ser humano ante la colectividad y que los dos deben ser principios básicos de nuestra --- organización política. Ambos son inseparables, y el haber desconocido los derechos de justicia fué el grave error del liberalismo, que simplemente se consagró a proteger la libertad y a --- asignarle al Estado la función de un gendarme que cuidara la --- existencia de las libertades entre los hombres. No se dió cuenta de que el abuso de estas libertades iba a conducir a la injusticia y, al fin y al cabo, a la pérdida de la propia libertad.

Pero, a la vez, consignar solamente derechos de ---

bienestar o de justicia y olvidarse de las libertades, es el --- grave crimen de los Estados totalitarios. En ninguno de los dos extremos incurre México, y por eso nuestra Constitución consagra la libertad y la justicia para los mexicanos.

De estos principios, consignados en nuestra Carta Magna, se ha desprendido lo que algunos tratadistas denominan -- "Derecho Social". O sea, aquel que establece un conjunto de --- normas imperativas para garantizar los derechos de bienestar y - para regular aquellas relaciones, entre grupos sociales, por las que uno de ellos se encuentra en condiciones de inferioridad.

Con el derecho social, que se pueda tratar ya de manera desigual a los desiguales, la justicia consiste, no en -- una igualdad mecánica, sino en una proporcionalidad equitativa. Se modera, en el derecho social, o se regula, ciertamente, la -- libertad de algunos. Pero ésto se hace para asegurar la liber-- tad de todos. Por ello, el derecho social se aparta del princi-- pio civilista que ponía la autonomía de la voluntad de los con-- tratantes como base de los contratos, y que partía del supuesto de la igualdad entre las partes.

Decía un comentarista del Código de Napoleón que "quien dice contractual dice justo, porque debe suponerse que -- nadie ha pactado algo en contra de sí mismo, o que sea injusto".

Esto no es exacto, pues, cuando hay desigualdades reales en lo económico y en lo social, no es cierto que la autonomía de la libertad conduzca a la libertad y refleje la justicia; por el contrario, en muchas ocasiones conducirá a la explotación, a la injusticia y la afirmación teórica de la autonomía de la voluntad en el mundo del derecho, que será negada en la práctica por la realidad inexorable de los hechos.

Es característica del derecho social que sus preceptos sean imperativos irrenunciables, sin que queden sujetos a la autonomía de la voluntad de los particulares. No se trata de limitar la libertad, sino, por el contrario, de hacerla efectiva para un mayor número de individuos. Así mismo, se trata de evitar que la inferioridad económica de grandes grupos sociales nos lleve a la aceptación de relaciones injustas y enajenantes de su propia libertad. Con estas características las relaciones normadas por el derecho social, no sólo se establecen entre particulares, sino que en ellas está siempre presente el Estado --- como un tercer interesado en hacer cumplir de manera imperativa las normas tutelares que ha establecido, para asegurar un orden que se conforme a la justicia. Quizás un ejemplo me permita --- ilustrar esta aseveración: cuando, en el derecho del trabajo, las relaciones estaban regidas sólo por las normas de la Legislación Civil, las únicas partes en la relación eran el patrón y

el trabajador, y ellos, teóricamente, pactaban lo que decidían. Esto no era verdad. La necesidad del trabajador lo obligaba a aceptar jornadas inhumanas y salarios demasiado bajos, y en caso de incumplimiento podía recurrirse a los tribunales, y la decisión de hacerlo dependía de ellos mismos.

En el derecho social, como nuestra Constitución lo establece, la situación ya es diferente. Los sujetos de la relación son como antes el patrón y el trabajador, pero ahora también lo es el Estado. Este impone la obligación de que no se viole una jornada máxima o de que se pague el salario mínimo; el Estado tiene una inspección que vigila en cumplimiento de las normas de derecho del trabajo y, en el supuesto de que estas normas se violen, su reparación ya no quedará solamente al arbitrio del trabajador, sino que el propio Estado, a través de su inspección y de su facultad de sancionar, podrá imponer una sanción administrativa para restaurar el cumplimiento violado. En el derecho social, la relación es tripartita, y como el Estado se encuentra presente en ella porque existe un interés de orden social que proteger, ya no se trata de proteger intereses particulares, porque la justicia es una obligación que debe imponer la colectividad organizada.

Estos son los signos distintivos que conforman la

Ley Federal de Protección al Consumidor, en la que, ciertamente se incluyen normas e instituciones reguladas por el derecho --- privado, que han sido trasladadas ahora al campo del derecho - social, ordenándose conforme a un mismo principio y conforme a un propósito coherente.

Las relaciones entre productor y consumidor, re-- reguladas por el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, actualmente se encuentran sujetas a normas imperativas, y su cumplimiento no sólo depende de la decisión del consumi--- dor, así considerado para efectos de esta ley el comprador, --- para hacer valer sus derechos cuando éstos hayan sido vulnera-- dos, sino que habrá una intervención activa del Estado para vi-- gilar la observancia de la propia ley y para imponer una san--- ción en caso de violaciones a la misma (565).

La presente ley tiene su raíz en los mismos pre-- ceptos y el espíritu propio contenidos en nuestra Constitución de 1917, de éstos ha emanado la legislación protectora de los - trabajadores y de los campesinos. Así se encuentran reguladas dentro de nuestras normas constitucionales, las relaciones ---

(565) Ley Federal de Protección al Consumidor. Comparecencia del C. Secretario de Industria y Comercio. Ob. Cit. - Págs. 10 a 14.

entre trabajadores y empresarios; entre campesinos y detentadores de la tierra; y actualmente, se regulan las relaciones entre los proveedores y los consumidores que, en su inmensa mayoría, reclaman protección y tutela.

Por ésto, el artículo primero de la citada ley establece que sus preceptos son de orden público y de interés social. Se declara que son irrenunciables para los consumidores, y que no tendrán ningún efecto las disposiciones establecidas -- por otras leyes, reglamentos, costumbres, usos, estipulaciones o prácticas en contrario. De esta forma, se trata de proteger al consumidor contra los abusos de que podía ser víctima y que quizás él mismo pudiera aceptar impulsado por su necesidad, por su ignorancia, por su mala situación económica, por su inferioridad frente a aquel proveedor o comerciante que trate de aprovecharse de estas circunstancias (566).

En el Diario Oficial de la Federación el 3 de Febrero de 1983, se publicaron reformas a varios artículos constitucionales, entre ellos, al 28 que se encuentra relacionado con el 25, y que se refiere a que la ley castigará severamente, y --

(566) Ley Federal de Protección al Consumidor. Segunda Edición Oficial. Editorial del Instituto Nacional de --- Protección al Consumidor. México. 1985. Pág. 5.

las autoridades perseguirán con eficiencia, toda concentración -- o acaparamiento en unas o pocas manos de artículos de consumo -- necesario y que tenga por objeto el obtener alza en los precios; todo acuerdo, procedimiento y combinación de los productores, -- industriales, comerciantes o empresarios de servicios, que de -- cualquier manera hagan, para evitar la libre concurrencia o la -- competencia entre sí y obligar a los consumidores a pagar pre-- cios exagerados, y, en general, todo lo que constituya una ven-- taja exclusiva indebida en favor de una o varias personas deter-- minadas y con perjuicio del público en general o de alguna clase social.

Dice este artículo 28, que las leyes fijarán bases para que se señalen precios máximos a los artículos, materias o productos que se consideren necesarios para la economía nacional o el consumo popular, así como para imponer modalidades a la organización de la distribución de esos artículos, materias o productos, a fin de evitar que intermediaciones innecesarias o ex-- cesivas provoquen insuficiencia en el abasto, así como el alza -- de precios. La ley protegerá a los consumidores y propiciará su organización para el mejor cuidado de sus intereses (567)-

(567) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Diario Oficial. Edición de la Secretaría de Goberna--
ción. Editorial Talleres Gráficos de la Nación. 1983.-
Págs. 58 y 59.

La Ley Federal de Protección al Consumidor se complementa, con disposiciones contenidas en otros ordenamientos, -- tales como la Ley sobre Atribuciones del Ejecutivo Federal en -- Materia Económica; el Decreto de 3 de Octubre de 1974, que regula la fijación de precios; la Ley General de Salud; y el propio Código Penal. Recoge instituciones ya regidas por el Código Civil o por el Código de Comercio y las incorpora en un sólo ordenamiento.

A este respecto, hay quienes consideran que si no hubiera bastado con modificar las disposiciones vigentes en lugar de expedir una nueva ley, pero la respuesta es obvia, porque la ley enunciada está regida por principios del derecho social -- que se apartan del derecho común, lo cual justifica la expedición de este ordenamiento; ya que éste debe de ser independiente porque establece instancias administrativas, sanciones y procedimientos de inspección, privativos de esta ley, y que no se encuentran en las disposiciones del derecho privado.

Una razón práctica de la expedición de esta ley, -- es el hecho de que el consumidor, disponga de un documento en el que podrá conocer sus derechos sin necesidad de estar consultando las diversas leyes. Por su carácter proteccionista al consumidor mexicano, las disposiciones de la ley se aplican a los ----

comerciantes, industriales y prestadores de servicio de nuestro país, pero también a las empresas de participación estatal, a -- los organismos descentralizados y a los órganos del Estado en -- cuanto desarrollen actividades de producción, distribución o --- comercialización de bienes o prestación de servicios, dándosele protección al consumidor tanto frente a los proveedores privados como frente al Estado, que es un proveedor público (art. 2 L.F.-P.C.).

La propia ley invocada, define que se debe de en-- tender por consumidor a quien contrata, para su utilización, la adquisición, uso o disfrute de bienes o la prestación de servi-- cios; y, por proveedores, a las personas físicas o morales a que se refiere el artículo segundo, y por comerciantes a quienes --- hagan del comercio su ocupación habitual o reiterada, cuyo objeto sea la compraventa de bienes muebles o inmuebles; y agrega, - que los actos jurídicos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta ley, cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas para venta al público o cuando otor-- guen al consumidor el derecho a usar o disfrutar de inmuebles -- durante lapsos determinados dentro de cada mes o año o dentro de cualquier otro período determinado de tiempo, cualquiera que sea la denominación de los contratos respectivos; así también los -- actos jurídicos relacionados con bienes muebles y servicios ----

quedarán sujetos a las prevenciones de esta ley, cuando las partes tengan el carácter de proveedor y consumidor en términos de la misma (art. 3 L.F.P.C.) (568).

(568) Ley Federal de Protección al Consumidor. Segunda Edición
Oficial. Ob. Cit.. Págs. 5 y 6.

C) TRASCENDENCIA DE LAS REFORMAS Y ADICIONES ULTIMAS

La Ley de Protección al Consumidor nacida en el -- año de 1976, ha sido objeto de reformas y adiciones constantes, las últimas se plasmaron en el Diario Oficial de la Federación -- el 7 de Febrero de 1985.

El artículo tercero del ordenamiento invocado, entre otros, ha sido reformado y adicionado, a saber, antes definió que para sus efectos, "se entendía por consumidor" a quien -- contrata, para su utilización la adquisición, uso o disfrute de bienes o la prestación de un servicio. Por proveedores a las -- personas físicas o morales a que se refiere el artículo segundo, y por comerciantes, a quienes hagan del comercio su ocupación -- habitual o realicen aunque fuere accidentalmente, un acto de comercio y su objeto sea la compra-venta o arrendamiento de bienes muebles o la prestación de servicios" (569).

Actualmente, el artículo en cita, dice que para --

(569) Ley Federal de Protección al Consumidor. Primera Edición Oficial. Ob. Cit.. Pág. 5.

efectos de la ley, se entiende por consumidor "a quien contrata, para su utilización, la adquisición, uso o disfrute de bienes o la prestación de servicios. Por proveedores, a las personas físicas o morales a que se refiere el artículo segundo y por comerciantes a quienes hagan del comercio su ocupación habitual o reiterada, cuyo objeto sea la compra-venta de bienes muebles o inmuebles, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de dichos bienes" (570).

El precepto que antecede, por lo que define, excluye de la compraventa de que se habla, a la civil; ya que la restringe a los contratos celebrados entre un consumidor (comprador) y un proveedor o comerciante (vendedor). Al efecto consideremos lo prescrito por los artículos 3º (comerciantes); 75 (actos de comercio); 371 (compraventas mercantiles); y demás relativos del Código de Comercio.

Las compraventas mercantiles (art. 371), son las prescritas en dicho ordenamiento (art. 75) y las que se hacen con el propósito directo y preferente de traficar (adquirir para revender); especulando en el comercio, o sea, obteniendo un ---

(570) Decreto por el que se Reforma la Ley Federal de Protección al Consumidor. Diario Oficial de la Federación del 7 de Febrero de 1985. México, D.F.. Pág. 14.

lucro, aunque no en todos los casos. Así también, el Código invocado, señala que se reputan en derecho comerciantes:

"Las personas que teniendo capacidad legal para -- ejercer el comercio, hacen de él su ocupación ordinaria" (art. 3-I).-

"Las sociedades constituidas con arreglo a las leyes mercantiles" (art. 3-II); y,

"Las sociedades extranjeras o agencias y sucursales de éstas, que dentro del Territorio Nacional ejerzan actos de comercio" (art. 3-III).

El cuerpo de leyes en mención, sin embargo, en su cuarto precepto ordena que "las personas que accidentalmente con o sin establecimiento fijo, hagan alguna operación de comercio, aunque no son en derecho comerciantes, quedan sin embargo, sujetas por ella a las leyes mercantiles" (571).

En términos semejantes, se expresa el artículo 3º de la Ley Federal de Protección al Consumidor de 1976, en donde considera entender para los efectos de la misma, "por comerciantes, a quienes hagan del comercio su ocupación habitual o -----

(571) Leyes y Códigos de México. Código de Comercio y Leyes Complementarias. Ob. Cit..Págs. 3,4,25,26 y 42.

realicen aunque fuere accidentalmente un acto de comercio y su objeto sea la compra-venta o arrendamiento de bienes muebles o la prestación de servicios". Las recientes reformas sufridas -- por este precepto, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de Febrero de 1985, suprimieron las frases: "...realicen aunque fuere accidentalmente, un acto de comercio y su..."; "...o arrendamiento..." (572). Y se adicionaron las palabras: "...reiterada..."; "...cuyo..."; "...inmuebles..."; "...o el -- otorgamiento del uso o goce temporal de dichos bienes..." (573).

Nuestro Código Civil no contiene ninguna disposición que nos permita resolver cuando el contrato de compraventa es civil. Así tampoco, dispone a propósito de ningún contrato, cuando es civil, ya que no corresponde a este derecho, sino al mercantil como derecho de excepción, porque el otro es común, el disponerlo. En efecto, el Código de Comercio determina la compraventa mercantil, en su artículo 371 que se relaciona con el 75 y el 3º.

La compraventa es mercantil cuando dicho Código le

-
- (572) Ley Federal de Protección al Consumidor. Primera Edición Oficial. Ob. Cit.. Pág. 5.
- (573) Ley Federal de Protección al Consumidor. Segunda Edición Oficial. Ob. Cit.. Pág. 5.

da ese carácter. Entonces, debemos analizar distintos preceptos del Código de Comercio que establecen la mercantilidad o la comercialidad de la venta. El Código en mención, no da un concepto general de lo que debe entenderse por acto de comercio, sino que, a semejanza del Código de Comercio Italiano en el cual se ha inspirado, en el artículo 75 simplemente enumera diversas operaciones, diversos actos jurídicos que tienen el carácter de mercantil. De sus fracciones I, II, III, IV, XX y XXI, entre otras; podemos derivar dos criterios:

"Un criterio objetivo, que atiende a la substancia misma del acto para catalogarlo como mercantil, cuando se hace con el propósito de especulación comercial; ésta configura ese elemento para que esta operación caiga dentro de las normas del Código de Comercio.

Otro criterio subjetivo, que atiende a la calidad de las personas que celebran la operación jurídica; si ellas son comerciantes, banqueros, la ley reputa, presume que se trata de operaciones, de actos de comercio, salvo prueba en contrario, -- Ésto es, que se demuestre que tiene una causa extraña al comercio o que son de naturaleza civil (art. 371, 1a. parte) (574).

(574) LOZANO NORIEGA, Francisco. Ob. Cit..Págs. 130 y 131.

Una excepción hecha al último criterio se establece en el artículo 76 de éste Código, que manifiesta que "no son actos de comercio la compra de artículo o mercaderías que para su uso o consumo, o los de su familia, hagan los comerciantes, ni las reventas hechas por obreros, cuando ellas fueren consecuencia natural de la práctica de su oficio" (575).

Algunos tratadistas de derecho mercantil difieren de otros, por las diversas opiniones respecto del término traficar, a que se refiere el artículo 371 del Código de Comercio en su parte in fine. "Para algún autor no significa sino una operación de cambio, colocar un acto en una serie de cambios, por medio del tráfico se consigue la circulación de los bienes, otros autores dicen que no es bastante con que haya esa interferencia en los cambios, esa circulación de bienes; para que podamos hablar de "traficar" se requiere que se haga con el propósito de obtener un lucro, una ganancia" (576).

Para que podamos "admitir la mercantilidad de una compra, porque la compra entraña un propósito de traficar, necesitamos conocer cuál es la intención de las partes, o del comprador, puesto que éste debe comprar con el propósito de -----

-
- (575) Leyes y Códigos de México. Código de Comercio y Leyes Complementarias. Ob. Cit.. Pág. 27.
 (576) LOZANO NORIEGA, Francisco. Ob. Cit.. Págs. 131 y 132.

revender. Esa intención, que es lo único que en esencia nos --- permite catalogar un contrato de compraventa como mercantil, --- debe satisfacer estos requisitos:

1º.- Debe ser una intención reconocible, que se manifieste, que se exprese, puesto que si la intención queda simplemente en el pensamiento del comprador estamos en la imposibilidad de saber cuál ha sido su intención. Reconocemos la intención por una declaración del comprador, porque haya manifestado comprar para revender, o porque esas circunstancias permitan que esa ha sido la intención del comprador; por ejemplo: la cantidad de mercancías que compra; si una persona compra diez mil --- cargas de trigo, es seguro que no las irá a consumir, sino que --- las va a revender.

2º.- Esta intención, ese propósito debe existir al tiempo de la celebración del contrato, porque es lo único que -- permite determinar la mercantilidad del acto; de tal manera que si el comprador al realizar la compra, la adquisición, no tiene el propósito de revender, pero más adelante revende, tal compra fué civil no mercantil. Pero si esa persona tiene el propósito de revender y más tarde no revende, la venta no por eso perderá su carácter de mercantil.

3º.- Por Último, ese propósito debe ser el -----

propósito predominante, debe ser la intención principal que ha -
tenido el contratante para realizar la adquisición, porque, si -
no es la intención fundamental, no transforma la naturaleza del
acto en acto mercantil. En muchas ocasiones, los contratantes -
adquieren con el propósito de revender, pero no ha sido el pro--
pósito directo, predominante, al realizar la adquisición. Por -
ejemplo, un zapatero que adquiere pieles, no las adquiere para -
quedarse con ellas, sino para revenderlas. Pero no es la inten--
ción predominante. La intención predominante es, precisamente,
tener la materia prima que necesita para el cumplimiento de los
contratos derivados de su oficio. No es un propósito preferen--
te, porque el principal es adquirir la materia prima que necesi--
ta para desempeñar su oficio (sin embargo, podría caber en la --
fracción I, del artículo 75 del Código" (577) en cita).

De conformidad con todo lo anteriormente manifes--
tado, hemos esclarecido de manera fehaciente el porqué la Ley --
Federal de Protección al Consumidor que nos rige actualmente, --
excluye las disposiciones relativas a la compraventa civil, para
sólo regular las mercantiles, las cuales sin lugar a duda son un
interesante y amplio tema, materia de otro estudio.

(577) LOZANO NORIEGA, Francisco, Ob. Cit.. Págs. 132 y 133.

Dentro de los comentarios que podemos incluir, -- podemos citar la innovación a la definición que hace la aludida ley, respecto de los denominados "contratos de adhesión", en--- tendiendo para sus efectos, que éstos son "aquellos cuyas cláusulas fueron redactadas unilateralmente por el proveedor y la - contraparte no tuvo oportunidad de discutirlos, así como los -- demás documentos elaborados por los proveedores para uso en sus transacciones mercantiles y que rijan la prestación del servi-- cio o la operación, aún cuando no comprendan todas las cláu-- las normales de un contrato" (578). Además se ordena que cuando los términos de estos contratos "no requieran autorización o aprobación por parte de alguna Dependencia del Ejecutivo Federal, deberán ser aprobados por la Procuraduría Federal del Consumidor, en representación del interés colectivo de los consu-- midores". Incluso se dice, que "los términos de dichos contratos deberán ser dictaminados por la Procuraduría Federal del -- Consumidor dentro del mes siguiente al día en que reciba la solicitud respectiva. De no emitirse el dictamen en dicho lapso, se considerará no aprobado el contrato de adhesión". Por último se agrega que los modelos de estos contratos, "una vez aprobados deberán ser inscritos en el Registro Público de Contratos

(578) Decreto por el que se Reforma la Ley Federal de Pro--
tección al Consumidor. Ob. Cit.. Pág. 18.

de Adhesión que llevará la Procuraduría Federal del Consumidor, en que deberán inscribirse también los contratos autorizados o aprobados por otras autoridades". Este registro es una novedad propia de la Ley Protectora del Consumidor, y para ella es de relevante importancia, toda vez que sanciona en los términos de su artículo 87, el uso de los contratos de adhesión no aprobados previamente por dicha autoridad, limitándola a los casos de su competencia, así también las modificaciones que se pretendan realizar a las estipulaciones de un contrato registrado, serán objeto de nueva aprobación y registro, según lo dispone el artículo 63 del ordenamiento en cita (579).

El anterior precepto obedece a que, normalmente el comprador no tiene ninguna oportunidad de discutir estos --- contratos (v.gr.: compraventas a plazos que indiscutiblemente --- es una de las modalidades más usuales para obligar al consumi--- dor a que renuncie a sus derechos), aceptando su contenido, involuntariamente a veces, sin consentimiento, y como dice el artículo antes citado, esa Procuraduría debe vigilar que los contratos de que hablamos no contengan cláusulas que establezcan --- prestaciones desproporcionadas a cargo de los consumidores o ---

(579) Ley Federal de Protección al Consumidor. Segunda Edición Oficial. Ob. Cit.. Pág. 25.

les impongan obligaciones inequitativas.

Se considera que en los contratos de adhesión, por lo general, se convienen renunciadas a muchas disposiciones previstas en el Código Civil o en el de Comercio, u otras leyes; -- por favorecer al comprador, y de esa manera se le imponen a éste condiciones inequitativas o arbitrarias, en las cuales, frecuentemente, no se entiende el contenido y alcance jurídico de las cláusulas pactadas, por desconocer el derecho. Por eso ahora, - se faculta a la Procuraduría mencionada para velar porque esos - contratos se modifiquen, hablando para ello, con los denominados proveedores y comerciantes; procurando así, en un primer paso, - en una, por así decirlo, primera instancia (580).

Es digno de mencionarse al respecto, el artículo - 11 en su primera parte de dicha ley, que refiere que "los términos de las garantías sean claros y precisos". En todo caso, deberán indicar su alcance, duración y condiciones, así como los - establecimientos y la forma en que puedan hacerse efectivas. -- Cuando las garantías no cumplan los requisitos mencionados, podrá ordenarse su modificación y prohibirse su ofrecimiento (581).

(580) Ley Federal de Protección al Consumidor. Segunda Edición Oficial. Ob. Cit.. Pág. 25.

(581) Ley Federal de Protección al Consumidor. Primera Edición Oficial. Ob. Cit.. Pág. 8.

Por otra parte, es casi obligada la mención al artículo quinto transitorio de la ley de que se trata, que dispone que "se derogan todas las normas legales o reglamentarias que se opongan a lo dispuesto por esta ley"; por lo que, si bien entendemos, se deroga el Código Civil y el de Comercio si se oponen -- a lo previsto por esta ley, mas no cuando son congruentes con la misma o cuando a falta de disposición expresa, se deban aplicar - estos ordenamientos en forma supletoria, debiéndose aplicar, ---- primeramente, el Código de Comercio, por tratarse de compraventas mercantiles, y a falta de disposiciones de éste, se aplican a los actos de comercio, las del derecho común (art. 2º Código Comer--- cio). (582) o sea, el Código Civil, entre otros relacionados con la compraventa.

La ley en cita, no es clara, porque en algunos casos, considera que "cualquier estipulación, costumbre, práctica - o uso en contrario a lo que ella prevé, será ilícita, no produ--- ciendo efecto alguno"; en otros, ordena que sus disposiciones --- "serán aplicables cualesquiera que sean las establecidas por ---- otras leyes, costumbres, prácticas, usos o estipulaciones con --- tractuales en contrario" (art. 1º in fine L.F.P.C.); así -----

también, expresa que "salvo lo dispuesto en otras disposiciones legales..."; y dice que "en lo no previsto en este capítulo --- (recursos administrativos) será aplicable supletoriamente, en relación con el ofrecimiento, recepción y desahogo de pruebas, el Código Federal de Procedimientos Civiles" (583).

Lo antes expuesto se traduce en una falta de definición, en forma expresa, de la supletoriedad de otros cuerpos de leyes, dejando la interpretación de la misma, a criterio de la Procuraduría Federal del Consumidor o de las partes contratantes; que la interpretarán conforme a sus propios intereses, para que ejerciten sus derechos ante la jurisdicción ordinaria (art. 59, L.F.P.C.), ésto es, ante los tribunales competentes de primera instancia en materia civil.

La Ley Federal de Protección al Consumidor también tiene relación con el Código Penal, ya que hace alusión a éste, cuando se refiere, que la Procuraduría en cita, "para el desempeño de las funciones que le atribuye la ley, podrá emplear los siguientes medios de apremio:

I.- Multa hasta por el importe de cien veces el

(583) Ley Federal de Protección al Consumidor. Segunda Edición Oficial. Ob. Cit.. Págs. 5, 13, 32 y 34.

salario mínimo general diario correspondiente al Distrito Federal. En caso de que persista la infracción podrán imponerse -- multas por cada día que transcurra sin que se obedezca el mandato respectivo. De reincidir el proveedor, se estará a lo --- dispuesto en el Artículo 88.

II.- El auxilio de la fuerza pública.

Si fuere insuficiente el apremio se procederá --- contra el rebelde por delito en contra de la autoridad (art. -- 66).

Se establece en el artículo 54 de la ley, que --- "queda estrictamente prohibido que en cualquier establecimiento comercial o de servicios se ejerzan en contra del público ac--- ciones directas que atenten en contra de su libertad, su segu--- ridad e integridad personal, así como todo género de inquisi--- ciones y registros personales, o en general actos que ofendan - su dignidad o pudor. En caso de que se sorprenda al consumidor en la comisión flagrante de un delito, los gerentes, funciona--- rios o empleados del establecimiento se limitarán, bajo su res--- ponsabilidad, a poner sin demora al presunto infractor a dispo--- sición de las autoridades competentes. La infracción a esta -- disposición se sancionará conforme a lo previsto en el artículo anterior, independientemente de la reparación del daño moral y .

de la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados en - caso de no comprobarse el delito imputado".

Por su parte, el artículo 26 dispone que "la contravención a lo dispuesto en los artículos 23, 24 y 25 (intereses) se considerará como usura o ventaja usuraria para todos -- los efectos legales a que haya lugar" (584). La usura, es una figura jurídica considerada como delito en la fracción VIII del artículo 387, del Código Penal vigente, dentro de las formas -- especiales del fraude.

Al respecto del Código Penal, debemos decir, que en la práctica, es de muy poca y difícil aplicación el anterior concepto, porque habla de aquellos casos en que, aprovechando -- "la ignorancia y las malas condiciones económicas de una per-- sona" (585), se le cobran intereses superiores a los usuales en el mercado. O sea, que nadie ha determinado los intereses usurarios en el mercado, y éste concepto se aplica muy rara vez. De hecho, no recuerdo que se haya aplicado en alguna ocasión. -

(584) Ley Federal de Protección al Consumidor. Segunda Edi--
ción Oficial. Ob. Cit.. Pág. 20.

(585) Código Penal para el Distrito Federal en Materia de --
Fuero Común y para toda la República en Materia de ---
Fuero Federal. Quinta Edición. Editorial Ediciones An-
drade, S.A.. México. 1977. Págs. 62-2 a 66-4.

Pero como ahora se establece, que cuando los intereses que se -- cobran al comerciante sean superiores a los fijados por la Se--- cretaría de Comercio y Fomento Industrial, ello permitirá que -- automáticamente se configure el delito en el Código Penal, y que entonces el comerciante que viole la disposición, se exponga, no sólo a la pura multa o sanción administrativa de esta dependen-- cia estatal, sino a la sanción penal, con privación de libertad, que establece el artículo 387 del Código Penal, para tratar así, de acabar con este tipo de prácticas usurarias.

Por último es de referirse, que en dicha ley se -- establecen como formas para resolver las diferencias de los con-- tratantes, la conciliación y el arbitraje, señalándose para el - primero que se debe iniciar mediante queja, denuncia o reclama-- ción hecha por el comprador (consumidor), ante la Procuraduría - Federal de Protección al Consumidor, quien por sus atribuciones obliga al vendedor (proveedor o comerciante) a asistir, mediante multas en caso de rebeldía, a una audiencia conciliatoria, en la que incita a las partes en llegar a un arreglo, sin sujeción a - reglas legales, pero observando las formalidades esenciales del procedimiento. Y en caso de que no se concilien los intereses - de las partes, dicha Procuraduría las invitará a que de común -- acuerdo la designen árbitro, sea en amigable composición o en -- juicio arbitral de estricto derecho, a elección de los mismos. -

Estableciéndose además, que los reconocimientos de los proveedores de las obligaciones a su cargo y los ofrecimientos para cumplirlos, formulados ante dicha autoridad, que consten por escrito y sean aceptados por el consumidor, obligan de pleno derecho. Así también, se prevé, para el caso de arbitraje, que los laudos que dicte esta Procuraduría traen aparejada ejecución, la que -- podrá promoverse ante los tribunales competentes.

De lo anterior, se desprende que las partes contratantes, a que se refiere dicha ley, aún cuando no se someten voluntariamente a la misma, sí deben otorgar su consentimiento -- para efectos de la conciliación y del arbitraje, dejando en tal caso, libres sus derechos para ejercerlos por las vías ordinarias.

En el juicio arbitral de estricto derecho, las -- partes deben formular compromiso, en el que se establezcan --- igualmente las reglas del procedimiento que convencionalmente -- establezcan, y en el que se aplicará supletoriamente el Código -- de Comercio y, a falta de disposición en dicho Código, el ordenamiento procesal civil local aplicable. Las resoluciones de -- este juicio arbitral, dictadas en el curso del procedimiento, -- sólo admiten como único recurso el de revocación y los laudos no admiten recurso alguno, sí así lo dispusieron los contratantes --

en el compromiso arbitral (art. 58, L.F.P.C.).

La Procuraduría Federal del Consumidor, determina que serán sus coadyuvantes toda clase de autoridades federales, estatales y municipales, así como las organizaciones de los consumidores (586).

(586) Ley Federal de Protección al Consumidor. Segunda Edición Oficial. Ob. Cit.. Págs. 21 a 23.

CONCLUSIONES

1a. A nuestro criterio, la definición del artículo 2248 del Código Civil vigente, en cuanto al vendedor, es incompleta, porque en su parte relativa, dice: que "...se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho..."; y se olvida de incluir en su segunda parte "...o la titularidad de un derecho...". En tal virtud, sugerimos se adicione en estos términos el precepto.

2a. Consideramos que la excepción al precio, establecida en el artículo 2250 del Código Civil, respecto a que se puede "...pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa..."; se contradice y se presta a confusión con la parte in fine del artículo 2248, porque éste define que se debe pagar el precio "...en dinero.". Para evitar lo anterior, recomendamos que el precepto se adicione con la siguiente frase: "...en dinero; salvo la excepción prevista en el artículo 2250".

3a. Las acciones que nacen del Código Civil para la compraventa, son autónomas e independientes de las que se otorgan en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

4a. Para efectos de la compraventa, las acciones otorgadas a las partes se ejercitan ante el Tribunal competente, emanado del Poder Judicial; las acciones de la Ley Federal de -- Protección al Consumidor se hacen valer ante una autoridad administrativa dependiente del Poder Ejecutivo.

5a. La Procuraduría Federal del Consumidor, sólo es competente para los casos de compraventas mercantiles; al --- Tribunal Superior de Justicia le compete conocer de compraventas civiles y mercantiles en las vías establecidas por los Códigos - de las materias.

6a. La Procuraduría Federal del Consumidor, no -- tiene facultad para requerir al vendedor de la compraventa ci--- vil; más si lo hace, y lo somete por sus atribuciones de aperci- bimientos de multa u otros, éste debe oponer la excepción de in- competencia, a la primera oportunidad.

7a. En el caso de que la Procuraduría Federal del Consumidor, someta a su competencia, arbitrariamente al vendedor de la compraventa civil, esto no lo obliga a conciliarse, y mu- cho menos, al arbitraje, que es voluntario.

8a. Para los casos en que las partes se encuentren sometidas voluntariamente a la Ley Federal de Protección al Consumidor, ésta debe adicionarse, limitando además el número de Audiencias de conciliación y definiendo el valor probatorio que le debe dar el Juez a las constancias de éstas en un Procedimiento ante Tribunal competente.

9a. La Ley Federal de Protección al Consumidor al definir sus denominados contratos de adhesión, no considera instituciones civiles, aún más, contradice conceptos del Código Civil (contratos unilaterales o bilaterales), porque dicha ley define que en éstos contratos las cláusulas se redactan unilateralmente por el vendedor.

10a. Por su carácter de orden público e interés social, la protección al consumidor consagrada en su propia ley, respecto de los contratos de adhesión, viola el principio civilista de la autonomía de la voluntad de los contratantes, que parte del supuesto de la igualdad entre éstas; porque considera que el comprador se encuentra en condiciones de inferioridad, de vulnerabilidad desproporcionada frente al vendedor y por esa razón ampara al comprador con normas irrenunciables imperativas, y aún coactivas, haciendo a un lado el precepto que

dice que en los contratos, cada uno se obliga en la manera y -- términos que aparezca que quiso obligarse.

11a. La Ley Federal de Protección al Consumidor - deroga "todas las normas legales o reglamentarias que se opon-- gan a lo dispuesto por" ésta (art. 5º Trans.), sólo cuando las partes están sometidas a su competencia y se debe entender que no es aplicable cuando éstas se rigen por los Códigos Civil o - Mercantil, los cuales, además, son supletorios de aquella.

12a. La intención de la Procuraduría Federal del Consumidor es buena al dirimir controversias surgidas entre --- contratantes, para aliviar y sin invadir la esfera de acción -- propia del Poder Judicial; pero se considera de mayor constitu-- cionalidad que se legisle para adecuar y modernizar las leyes - e instituciones de éste, y no crear estructuras administrativas del Poder Ejecutivo paralelas al Poder Judicial.

13a. El Código Civil y el de Comercio, contienen disposiciones que aparecen en términos casi idénticos en la Ley Federal de Protección al Consumidor; lo que se traduce en du--- plicidad de normas, incluso a veces, se extienden o restringen los derechos y obligaciones, haciendo incluso que se contrapon-

gan con las de los Códigos.

14a. El objeto de la Ley Federal de Protección al Consumidor no se cumple, ya que ésta no ampara a todas las clases sociales desprotegidas, porque sólo prevé las compraventas mercantiles y no las civiles, que también son muy recurridas.

15a. Estimamos necesario sea creada una Comisión Nacional de Jurisconsultos, como órgano del Poder Legislativo, que estudie, compile y haga congruentes, unas con otras, todas las Leyes mexicanas que nos rigen por ramas del Derecho.

B I B L I O G R A F I A

- ARANGIO-RUIZ, Vicencio. Instituciones de Derecho Romano.---
Traducción de la Décima Edición ---
Italiana por José M. Caramés Fe---
rro. Editorial Ediciones Depalma.
Buenos Aires. 1973.
- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. Segunda Edición.-
Editorial Porrúa, S.A.. México. ---
1977.
- BRANCA, Giuseppe. Instituciones de Derecho Privado.---
Traducción de la Sexta Edición ---
Italiana por Pablo Macedo. Edit---
rial Porrúa, S.A.. México. 1978.
- BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones.
Tomo Segundo. Modalidades, Efectos,
Transmisión, Extinción, Complejidad.
Séptima Edición. Editorial Porrúa,
S.A.. México. 1974.
- COLIN, Ambrosio y
CAPITANT, Henry. Curso Elemental de Derecho Civil.---
Tomo IV, Contratos Usuales. Tra---
ducción de la Segunda Edición Fran-
cesa, por la redacción de la Revis-
ta General de Legislación y Juris-
prudencia. Con notas sobre el Dere-
cho Español por Demófilo de Buen. -
Tercera Edición. Editorial Institu-
to Editorial Reus. Madrid. 1955.
- CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Tomo -
I. Décimaprimer Edición. Editorial
Heliasta, S.R.L.. Buenos Aires, ---
República Argentina. 1976.

CANDIAN, Aurelio.

Instituciones de Derecho Privado. -- Traducción de la Segunda Edición -- Italiana por Blanca P.L. de Caba-- llero. Primera Edición en Español. Editorial Unión Tipográfica Edito-- rial Hispano Americana. México. --- 1961.

CASTAN TOBENAS, José.

Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo Cuarto. Derecho de Obligacio-- nes. Las Particulares Relaciones -- Obligatorias. Undécima Edición. Re-- visada y Puesta al Día por José --- Ferrandis Vilella. Editorial Insti-- tuto Editorial Reus. Madrid. 1981.

DE BUEN, Demófilo.

Notas Sobre el Derecho Civil Espa-- ñol en el Curso Elemental de Dere-- cho Civil de Ambrosio Colín y Henry Capitant. Tomo IV. Contratos Usua-- les. Traducción de la Segunda Edi-- ción Francesa por la Redacción de - la Revista General de Legislación y Jurisprudencia. Tercera Edición. -- Editorial Instituto Editorial Reus. Madrid. 1955.

DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA.

Real Academia Española. Décimonove-- na Edición. Editorial Espasa-Calpe, S.A.. Madrid. 1970.

EL DIGESTO DE JUSTINIANO.

Tomo I. Traducción a la Versión --- Castellana por A. D'ors, F. Hernán-- dez-Tejero, P. Fuenteseca, M. García- Garrido y J. Burilo. Editorial Aran-- zadi. Pamplona. 1968.

ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA.

Tomo III. Editorial Bibliográfica -- Argentina. Buenos Aires, Argentina. 1967.

ENCICLOPEDIA JURIDICA
OMEBA.

Tomo XIX. Mand-Muse. Editorial Bibliográfica Omeba. Buenos Aires, Argentina, 1976.

FERRANDIS VILELLA, José.

Estudios de Comparación y Adaptación a la Legislación y Jurisprudencia Españolas en el Tratado de Derecho Civil de Ennecerus, Kipp y Wolff. Tomo Segundo. Doctrina Especial. Volumen II. Derecho de Obligaciones. Primera Parte. Traducción Española con anotaciones de Blas Pérez Gonzáles y José Alguer. Tercera Edición. Editorial Bosh, Casa Editorial, S.A.. Barcelona. 1981.

IGLESIAS, Juan.

Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado. Editorial Ariel. Sexta Edición. Barcelona-Caracas-México. 1972.

LOZANO NORIEGA, Francisco.

Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Segunda Edición. Editorial Luz. México, D.F.. 1970.

MARGADANT S., Guillermo Floris.

El Derecho Privado Romano. Editorial Esfinge. Quinta Edición. México. 1974.

MAZEUD, Jean, Henry y León.

Lecciones de Derecho Civil. Parte Cuarta. Volumen IV. La participación del patrimonio familiar. Apéndice: Código Civil Francés. Índices Generales de la Obra. Traducción por Luis Alcalá-Zamora y Castillo. Editorial Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1960.

MESSINEO, Francesco.

Manual de Derecho Civil y Comer---
cial. Traducción por Santiago Sen-
tiés Melendo. Tomo V. Relaciones ---
Obligatorias Singulares. Editorial
Ediciones Jurídicas Europa-América.
Buenos Aires, Argentina. 1979.

MATEOS ALARCON, Manuel.

Lecciones de Derecho Civil, Estu---
dios sobre el Código Civil del Dis-
trito Federal. Tomo I. Tratado de -
Personas. Editorial Librería de J.
Valdés y Cueva. México. 1885.

MATEOS ALARCON, Manuel.

Lecciones de Derecho Civil, Estu---
dios sobre el Código Civil del Dis-
trito Federal. Tomo III. Tratado --
de Obligaciones y Contratos. Edit-
orial Imprenta Lit. y Encuadernación
de Ireneo Paz. México. 1892.

MATEOS ALARCON, Manuel.

Lecciones de Derecho Civil, Estu---
dios sobre el Código Civil del Dis-
trito Federal. Tomo V. Tratado de
Obligaciones y Contratos. Editorial
Imprenta Díaz de León Suc., Socie-
dad Anónima. México. 1896.

MUNOZ, Luis.

Derecho Civil Mexicano. Tomo III. -
Obligaciones y Contratos. Los Con-
tratos en Particular. Primera Edi-
ción. Editorial Ediciones Model---
Luz Castelao Guerrero. México, D.F.
1971.

ORTIZ URQUIDI, Raúl.

Derecho Civil. Parte General. Pri---
mera Edición. Editorial Porrúa, ---
S.A.. México. 1977.

PETIT, Eugéne.

Tratado Elemental de Derecho Romano.
Traducido de la Novena Edición Francesa y aumentado con notas originales, muy ampliadas en la presente Edición, por D. José Ferrández González. Editorial Editora Nacional. México. 1978.

PENA GUZMAN, Luis Alberto y ARGUELLO, Luis Rodolfo.

Derecho Romano. Volumen II. Editorial Tipográfica Editora Nacional. Segunda Edición. Buenos Aires. 1966

PLANIOL, Marcel y RIPERT, Jorge.

Tratado Práctico de Derecho Civil -- Francés. Tomo X. Los Contratos Civiles. Primera Parte. Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz. Editorial Cultural, S.A.. Habana. 1946.

PUIG PEÑA, Federico.

Compendio de Derecho Civil Español. Tomo III. Obligaciones y Contratos. Tercera Edición. Editorial Ediciones Pirámide, S.A.. Madrid. 1976.

REZZONICO, Luis María.

Estudio de los Contratos en Nuestro Derecho Civil. Tercera Edición. --- Editorial Ediciones Depalma. Buenos Aires. 1967.

ROJINA VILLEGAS, Rafael.

Derecho Civil Mexicano. Tomo Sexto. Contratos. Volumen I. Tercera Edición. Editorial Porrúa, S.A.. México. 1977.

ROJINA VILLEGAS, Rafael.

Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Contratos. Novena Edición. Editorial Porrúa, S.A.. México. 1976.

SOHM, Rodolfo.

Instituciones de Derecho Privado. -
Romano. Traducción de Wenceslao ---
Roses. Editorial Editora Nacional. -
Segunda Edición. México. 1975.

SALVAT M., Raymundo.

Tratado de Derecho Civil Argentino.
Tomo I. Fuentes de las Obligaciones.
Segunda Edición. Actualizada con -
Textos de Doctrina, Legislación y -
Jurisprudencia por Arturo Acuña An-
zorena. Editorial Tipográfica. Edi-
tora Argentina. Buenos Aires. 1957.

SANCHEZ MEDAL, Ramón.

De los Contratos Civiles. Teoría -
General del Contrato. Contratos en
Especial. Registro Público de la -
Propiedad. Cuarta Edición. Edito-
rial Porrúa, S.A.. México. 1978.

CODIGOS Y LEYES CONSULTADAS

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO
FEDERAL Y TERRITORIO DE -
LA BAJA CALIFORNIA DE ---
1870.

Edición Oficial. Editorial Imprenta
dirigida por José Batiza. México.
1870.

CODIGO CIVIL DEL DISTRITO
FEDERAL Y TERRITORIO DE -
LA BAJA CALIFORNIA DE ---
1884.

Edición Oficial. Editorial Tipográ-
fica y Litográfica La Europea, de -
J. Aguirre Vera y Compañía, S. en -
C. México. 1906.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS-
CIVILES PARA EL DISTRITO-
Y TERRITORIOS FEDERALES.

Anotado y Concordado por el Lic. --
Manuel Andrade. Undécima Edición. -
Editorial Ediciones Andrade, S.A. -
México. 1970.

CONSTITUCION DE 1857. CONS-
TITUCIONES DE LOS ESTADOS.-

Presentación de Enrique Lomera -
Pallares. Editorial e Impresora -
Leo, S.A.. Obra publicada e impre-
sa en la imprenta del Gobierno. -
México. 1884.

CONSTITUCION POLITICA MEXI-
CANA, CON REFORMAS Y ADI---
CIONES AL DIA.

Anotada y Concordada por el Lic.-
Manuel Andrade. Décimatercera Edi-
ción. Editorial Ediciones Andrade,
S.A.. México. 1969.

CODIGO PENAL PARA EL DISTRI-
TO FEDERAL EN MATERIA DE --
FUERO COMUN Y PARA TODA LA-
REPUBLICA EN MATERIA DE --
FUERO FEDERAL.

Quinta Edición. Editorial Edicio-
nes Andrade, S.A.. México. 1977.

CONSTITUCION POLITICA DE --
LOS ESTADOS UNIDOS MEXICA--
NOS.

Diario Oficial. Edición de la Se-
cretaría de Gobernación. Edito---
rial Talleres Gráficos de la Na--
ción. 1983.

DECRETO POR EL QUE SE RE---
FORMA LA LEY FEDERAL DE ---
PROTECCION AL CONSUMIDOR.

Diario Oficial de la Federación -
del 7 de febrero de 1985. México,
D.F.

LEYES Y CODIGOS DE MEXICO.-
CODIGO CIVIL PARA EL DIS---
TRITO FEDERAL.

Cuadrágesima Cuarta Edición. Edi-
torial Porrúa, S.A.. México, - --
D.F. 1978.

LEYES Y CODIGOS DE MEXICO.-
CODIGO DE COMERCIO Y LEYES-
COMPLEMENTARIAS.

Trigésimasexta Edición. Editorial
Porrúa, S.A.. México. 1979.

LEY FEDERAL DE PROTECCION -
AL CONSUMIDOR.

Primera Edición Oficial. Edito--
rial del Instituto Nacional del-
Consumidor. México. 1976.

LEY FEDERAL DE PROTECCION
AL CONSUMIDOR.

Segunda Edición Oficial. Editorial del Instituto Nacional del Consumidor. México. 1985.

LEY FEDERAL DE PROTECCION
AL CONSUMIDOR.

Comparecencia del C. Secretario de Industria y Comercio, Lic. José -- Campillo Sainz ante la H. Cámara -- de Diputados, el 28 de Noviembre -- de 1975, para explicar la iniciativa de la Ley Federal de Protección al Consumidor. Edición Unica. Editorial Solidaridad, S.C.L.. --- México. 1976.

NUEVO CODIGO CIVIL PARA -
EL DISTRITO Y TERRITORIOS
FEDERALES.

Décima Tercera Edición. Anotado y Concordado por el Notario Lic. --- Manuel Andrade. Editorial Ediciones Andrade, S.A.. México, D.F. -- 1969.

OBSERVACIONES DE LOS ESTADOS
SOBRE EL PROYECTO DE
DIRECTRICES PARA LA PRO--
TECCION DEL CONSUMIDOR.

Texto en Español. Organización de las Naciones Unidas, para la Agricultura y la Alimentación. A/C.2/39/L.2..