

*de derecho civil*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1981, p. 108. \*

S.T.A.R.

## TITULO SEGUNDO

### De la compra-venta

#### CAPITULO I

#### Disposiciones generales

**ARTÍCULO 2248.** Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

La lectura de este precepto puede interpretarse en el sentido de que la transferencia de la propiedad de la cosa vendida se verifica con posterioridad a la celebración del contrato, el cual sólo tendría efectos obligatorios pero no traslativos. La redacción de este precepto es oscura y obedece sólo a razones históricas que se remontan al antiguo derecho francés y aun al romano (en los cuales se requería además del consentimiento, la entrega de la cosa, para la perfección del contrato), pero tanto la doctrina como la práctica judicial y nuestra jurisprudencia, son coincidentes en atribuir al contrato de compraventa un efecto traslativo de dominio a favor del comprador.

En la definición se comprende la venta de bienes corpóreos e incorpóreos (derechos) y señala los dos elementos esenciales del contrato: la cosa y el precio en dinero (véase Borja Soriano, Manuel, *El Foro*, núm. 2, vol. IX Abril-Junio de 1928, p. 200).

La disposición contenida en el a. 2014, según el cual

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 la entrega de la cosa (ver comentario a los aa. 1796, 1833 y 2249). Por lo que generalmente la compraventa tiene una eficacia real, pudiendo ser compraventa obligatoria cuando se difiere para después la trasmisión de la propiedad en las cosas, de venta con reserva de dominio, la venta bajo condición, de venta de cosa futura, de venta de géneros y de venta de cosa alternativa... Sánchez Medel, Ramón, *De los contratos civiles*, México, Porrúa, 1973, p. 106).

Por precio cierto debemos entender aquél que ha sido determinado por las partes en cierta cantidad o que es determinable en los términos del contrato, sea en relación con otra cosa que las partes señalan, sea porque convengan en que un tercero lo determine o porque de alguna otra manera se fijen las bases para determinarlo (ver a. 2251).

El precio debe ser en dinero, pero puede pactarse que éste se pague parte en dinero y parte con otra cosa (a. 2250).

I.G.G.

**ARTÍCULO 2249.** 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.

La regla general contenida en este artículo sufre excepciones en aquellos casos en que la transmisión de la propiedad se encuentra sujeta a una condición, tales son las ventas con reserva de dominio, la compra de esperanza, la venta de cosa futura y la venta que aún no se ha individualizado.

El perfeccionamiento de un contrato significa que reúne todos los elementos de existencia y los requisitos de validez que la ley exige para que produzca todos sus efectos. Los contratos son perfectos y consecuentemente obligatorios desde el momento de su celebración, si reúnen todos los elementos de existencia y los requisitos de validez que la ley establece. El perfeccionamiento del contrato no puede depender de la ejecución de las obligaciones que son a cargo de las partes: el vendedor se obliga a entregar la cosa vendida y el comprador a pagar el precio. Pero la entrega material de la cosa no se requiere para que tenga lugar la transmisión de la propiedad misma. Por lo contrario, el comprador puede exigir la entrega precisamente porque como efecto de un contrato que se ha perfeccionado, el vendedor está obligado a entregarle la cosa cuya propiedad ha pasado al comprador.

Este efecto del contrato de compraventa es una consecuencia natural de su perfeccionamiento. Las partes quedan obligadas a lo expresamente pactado y "a todas las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley" (a. 1796).

De acuerdo con el artículo que comentamos y con el a. 2014, y siendo la compraventa un contrato consensual, por regla general (excepto en los casos previstos en los aa. 2015, 2017, 2257 y 2258) la propiedad de la cosa pasa al comprador desde el momento en que se celebre el acto jurídico, aunque permanezca en posesión del vendedor; éste ya no podrá venderla a un tercero o disponer de ella en cualquier otra forma; pues si tal hiciera estaría disponiendo, ilícitamente de cosa ajena.

I.G.G.

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

Este artículo prevé el caso de un contrato que participa de los caracteres de la compraventa y de la permuta. Será uno u otro, según que la parte del pago que se haga en numerario, sea igual o mayor que la que se cobra con el valor de otra cosa. El legislador no se ocupa de reglamentar las consecuencias que se producen en cada hipótesis, pues en realidad se trata de contratos que se identifican en su estructura y funcionamiento. En la permuta la cosa que uno de los contratantes da a cambio hace las veces de precio. Según explica la doctrina, la compraventa no es otra cosa que la permuta evolucionada por la introducción de un común denominador de los valores de cambio (*pecunia*). Como se verá en su oportunidad, en la permuta ambos contratantes asumen las obligaciones y adquieren los derechos que son propios del comprador.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2251.** Los contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados o el que fije un tercero.

En este artículo cabe distinguir dos supuestos: 1o. que el precio sea el que corre en día o lugar determinados y 2o. que lo fija un tercero. Si las partes han convenido que el precio sea el que corre en día o lugar determinado, la compraventa existe desde que así convienen a pesar de que se desconozca la cuantía del precio al celebrarse el contrato, pues que el precio sea cierto no implica que sea determinado por las partes, sino que se fije una manera precisa al que éstas deban sujetarse para determinarlo posteriormente.

Es precio cierto, aquel que por convenio de las partes es fijado por un tercero. Se trata de un medio convenido por ellas, para la determinación del precio. El contrato reúne todos los elementos de existencia desde que se celebren, pues es claro que las partes han convenido en establecer un medio (el juicio de un tercero para la fijación del precio), mismo que en cumplimiento de una obligación de lealtad deberá fijar el precio según su leal saber y entender. Pero "si el tercero no quiere o no puede señalar el precio, quedará el contrato sin efecto" (a. 2253), porque no podría llevarse al cabo su ejecución.

Que un contrato quede sin efecto implica que el mismo existe, pero que alguna causa se opone a que el mismo produzca sus consecuencias fácticas.

I.G.G.

**ARTÍCULO 2252. Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común acuerdo.**

Fijado el precio y satisfechos los demás requisitos, tanto esenciales como de validez, el contrato es perfecto. Los contratantes no podrán rechazar el precio fijado por tercero, puesto que como se explicó al comentar el artículo anterior, las partes convinieron en que el precio lo determinara un tercero, por tanto, si las partes, una vez que conocen su monto de común acuerdo lo rechazan, lo que habrán hecho técnicamente, es rescindir el contrato. El tercero que fije un precio excediéndose en el ejercicio de las facultades que para ese efecto se le concedan, o que maliciosamente lo fije con intención de favorecer o perjudicar a uno de los contratantes, será responsable ante el perjudicado como autor de un hecho ilícito (a. 1910).

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2253. Si el tercero no quiere o no puede señalar el precio, quedará el contrato sin efecto; salvo convenio en contrario.**

Este es un caso de ineficacia, no de inexistencia, pues como hemos dicho al comentar el a. 2251, las partes acordaron someterse al precio que debería fijar un tercero. Si éste no quiere o no puede señalarlo, el contrato no podrá surtir efectos.

Podrían las partes subsanar esta causa de ineficacia pactando, p.e. el nombramiento de un tercero sustituto o convenir que el precio sea el que corre en día o lugar determinado.

El caso previsto en este precepto es semejante al de la condición suspensiva no cumplida, que da lugar al acto inútil, pero no a un acto inexistente o nulo.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2254. El señalamiento del precio no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.**

Este artículo expresa en cuanto al contrato de compraventa, la regla general aplicable a todos los contratos, contenida en el a. 1797, consistente en que su validez y cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. En el caso previsto, no se puede hablar de que hay consentimiento en el precio, si éste queda al arbitrio de una de las partes.

Además, para que el precio que señale una de las partes pueda valer como tal,

se requiere que sea aceptado por la otra parte, después de que haya sido conocido.

El sentido del precepto es que el precio no puede ser señalado unilateralmente por cualquiera de los contratantes.

Esta disposición concuerda con el a. 1371 del proyecto de García Goyena y con el principio enunciado por Ulpiano en el *Digesto* 45, 1, 17 "No vale la estipulación que se condiciona al arbitrio del promitente".

I.G.G.

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

La regla general es que en la compraventa el pago debe hacerse al contado, misma que concuerda con los aa. 1796, 2014, 2078, 2286 y 2296, pues desde que se perfecciona el contrato las partes quedan obligadas al cumplimiento de lo que en él han convenido, que es la transmisión de la propiedad y el pago del precio, en forma interdependiente, el vendedor no está obligado a entregar la cosa si no se le ha pagado el precio (a. 2286). La mora del comprador en el pago del precio le impone la obligación de pagar intereses moratorios (a. 2296), los que se calcularán al tipo legal, es decir, al nueve por ciento anual (a. 2395) salvo pacto en otro sentido. A su vez el comprador no está obligado a pagar el precio, mientras el vendedor no le haga entrega de la cosa vendida.

Si las partes pactaren término o plazo habrán sujetado su contrato a esa modalidad y deberán cumplirlo conforme a lo convenido, de acuerdo con el principio de que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que quiso obligarse (a. 1832).

El pago al contado que prescribe este artículo como regla general para la compraventa es una excepción a la regla del a. 2080 que establece que en las obligaciones de dar, si no se ha fijado tiempo para su cumplimiento, el acreedor no podrá exigirlos sino después de los treinta días siguientes a la interpelación. La excepción se justifica porque la transmisión del dominio al comprador se verifica por el solo efecto del contrato (a. 2014) y por lo tanto, la regla es que el precio debe ser pagado al contado.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2256.** El precio de 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.

El criterio que guía la disposición es el del precio justo. Si bien es cierto que por el principio de la autonomía privada, las partes pueden libremente fijar el precio de la cosa materia de la compraventa. En el caso especial de frutos y cereales, por razones de orden público el principio sufre una limitación, consistente en la fijación de un criterio legal al que deberá sujetarse el precio, siempre y cuando se satisfagan los siguientes requisitos: 1. que la venta se haga a plazo; 2. que el comprador no sea comerciante (debemos entender que no compre para revender) y 3. que adquiera la mercancía para su consumo (este tercer requisito en realidad no es más que una consecuencia o una precisión del anterior).

La intención del legislador es muy clara: evitar que los comerciantes (vendedores) se aprovechen de la necesidad del público que siendo las más veces de posibilidades económicas limitadas se ve en la necesidad de comprar fiado artículos de consumo necesario como los frutos y los cereales, a precios que en condiciones normales no pagaría. Este artículo es una aplicación del principio de justicia conmutativa contenido en el a. 17. Pero el precepto en comentario es de mayor amplitud y alcance, porque si bien protege el interés del consumidor en estado de necesidad, no exige los requisitos que establece el a. 17 para que proceda la acción de nulidad en lo que exceda del "precio corrido desde la entrega hasta el final de la siguiente cosecha".

La expresión frutos, empleada en este artículo, se refiere a los productos del campo, sin embargo por analogía puede aplicarse a los frutos industriales, definidos por los aa. 888 y 890.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2257.** Las compras de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos sino después que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos.

Este artículo se refiere a dos tipos de objeto: 1º cosas que se acostumbra gustar y 2º cosas que se acostumbra pesar o medir. En el caso de lo que se acostumbra gustar, el contrato se celebra sujeto a condición: que la cosa guste al comprador, por tanto si éste no la aprueba, el contrato no producirá efectos, pues la intención de las partes es que la cosa sea objeto de la compraventa después de que el comprador la apruebe, por lo tanto, al no gustar, el contrato no produjo efectos.

La redacción del precepto requiere una aclaración, que nos sugiere el texto del a. 1453 del CC español. El cual distingue así: a) las ventas hechas a calidad de ensayo o prueba de la cosa vendida y b) la venta de las cosas que es costumbre gustar o probar antes de recibir las.

“La diferencia profunda y radical que existe es la siguiente: vendida una cosa a calidad de ensayo o prueba... no es dueño el comprador de apartarse o no apartarse del contrato...” (Manresa y Navarro, *Comentarios al Código civil español*, 6a. ed., Madrid, Reus, 1969, t. X, vol. I, p. 153). El comprador debe probar que la cosa no reúne las características por él señaladas.

En cambio, cuando se trata de cosas que es costumbre gustar o probar antes de recibir las, no podrá obligarse al futuro comprador a celebrar el contrato, si la cosa ofrecida no le satisface.

Es muy distinto el caso de cosas que han de pesarse o medirse, pues el contrato es perfecto y obligatorio desde el momento que se determina la cosa y el precio, como cuando alguien dice: te vendo el maíz que hay en este granero a tantos pesos por kilo y el otro acepta esa oferta, el contrato se ha formado y es obligatorio; la acción de pesar o medir sólo tendrá por finalidad hacer líquido el precio total, pero no determinar el momento de la formación del contrato.

I.G.G.

**ARTÍCULO 2258.** Cuando se trate de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos, el contrato podrá hacerse sobre muestras.

En caso de desavenencia entre los contratantes, dos peritos nombrados uno por cada parte, y un tercero, para el caso de discordia, nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconvinción de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato.

Este artículo se refiere a las ventas sobre muestrario en las que la mercancía debe tener las características que coincidan con las de la muestra.

En opinión de Lozano Noriega, el contrato sobre muestras, es en realidad un contrato mercantil y considera que el precepto en comentario, que es una reproducción del a. 373 del CCo, debió comprender también la que hace “sobre calidades o especificaciones de la cosa” (Lozano Noriega, Francisco, ed., *Cuarto curso de derecho civil, Contratos*, México, 1970, p. 274).

El contrato sobre muestras se caracteriza porque no se tiene a la vista la cosa comprada.

Teniendo en cuenta el antecedente legislativo mencionado, el contrato se perfecciona por el mero consentimiento de las partes.

En caso de desavenencia entre los contratantes sobre la mercancía entregada y la muestra, se resolverá por medio de prueba pericial. (Lozano Noriega, *op. cit.*).

La venta sobre muestras tiene la peculiaridad de que no hace pasar la propiedad de la cosa al comprador, hasta que la misma se individualiza con conocimiento del comprador.

I.G.G.

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

El precepto se refiere a la venta que se hace "sólo a la vista" a puerta cerrada, cualquiera que sea la cantidad que contenga un recipiente o una bodega, etc. La venta es perfecta, desde el momento en que las partes convienen en su precio, aunque no se encuentre en el lugar o recipiente designado, la cantidad que el comprador suponía. Se llama también a ésta "venta por acervo". (Véase Zamora y Valencia, Miguel Angel, *Contratos civiles*, México, Porrúa, 1981, p. 108).

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

I.G.G.

**ARTÍCULO 2260.** Habrá lugar a la rescisión si el vendedor presentare el acervo como de especie homogénea, y ocultare en él especies de inferior clase y calidad de las que están a la vista.

No obstante que este artículo autoriza la rescisión para el caso de engaño proveniente del vendedor, la técnica jurídica nos autoriza a afirmar que el legislador debió haber dicho que ese supuesto se sanciona con la nulidad, pues el a. 1795 en su fr. II establece que los contratos pueden ser invalidados por vicios del consentimiento y en el presente caso habría dolo del vendedor (ocultación de especies de inferior calidad de las que ha puesto a la vista del comprador) y que fue el motivo determinante de la voluntad del comprador, capaz de producir la invalidez del contrato (a. 1813).

En el caso, el consentimiento es inválido porque el comprador fue sorprendido por dolo (a. 1812) ya que el vendedor empleó artificios para inducir a error



al comprador (a. 1815) presentando como homogéneo un conjunto de bienes que en realidad no lo son. A mayor abundamiento, el a. 1816 expresamente establece que el dolo de una de las partes anula el contrato si ha sido la causa determinante del acto. Queda fuera de toda discusión que en la compraventa la entrega de un objeto de distinta especie o calidad del que se fingió que se entregaría, determina la nulidad del negocio concertado.

No parece adecuado el empleo de la palabra rescisión, citada en este artículo, porque la misma supone la existencia de un acto jurídico válido, y en este caso la situación es distinta. Seguramente la confusión se debe a que se identifican las consecuencias de la nulidad con las de la rescisión: privar de efectos al contrato y volver las cosas al estado que tenían antes de la celebración del contrato.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2261.** Si la venta de uno o más inmuebles se hiciera por precio alzado y sin estimar especialmente sus partes o medidas, no habrá lugar a la rescisión, aunque en la entrega hubiere falta o exceso.

La expresión "precio alzado" (es la que se conoce como venta *ad corpus*) corresponde a la designación "acervo" aplicable a la compraventa de bienes muebles.

Si la venta es de un solo inmueble, las partes que lo componen, determinan su precio como un todo, aquellas partes están comprendidas dentro del objeto que es materia de la compraventa. El acuerdo de voluntades no se realiza tomando en cuenta cada unidad, sino todas en su conjunto, que es lo que se llama "precio alzado". Como cuando se dice casa núm. 3 de la calle de la Acequia y terreno en que está construida, sin especificar los metros del terreno ni las partes que componen la casa.

Lo mismo se dice cuando el objeto de la compraventa son dos o más inmuebles por un precio alzado y no por el precio de cada uno de ellos. Ya se trate de la venta a precio alzado de un inmueble o de varios, no ha lugar a la rescisión del contrato si hubiere falta o exceso en los bienes que constituyen el objeto. En estas ventas se señalan los linderos del terreno, sin hacer mención de las medidas de su superficie. El CC español (a. 1471) dispone que "el vendedor está obligado a entregar todo lo que se comprenda dentro de los mismos linderos aun cuando exceda de la cabida o número expresados en el contrato. Se dice que la venta se ha celebrado *ad corpus* y no *ad mensuram*. (Véase a. 2290).

I.G.G.

**ARTÍCULO 2262.** Las acciones que nacen de los artículos 2259 a

2261 prescriben en un año, contado desde el día de la entrega.

No obstante que este artículo se refiere a acciones que nacen de los aa. 2259, 2260 y 2261, de los supuestos contenidos en los indicados aa. 2959 y 2261 a los que el precepto remite, no se desprende ninguna acción; la establece el 2260 y tiene su fundamento en el dolo empleado por una de las partes para inducir a error a la otra.

El término de un año que concede este artículo para el ejercicio de la acción de "rescisión" empezará a correr desde el día en que el comprador descubrió el engaño.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2263.** Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario.

Es evidente la razón del legislador para imponer a las partes, salvo pacto en contrario, la obligación de pagar por mitad los gastos de escritura y registro: se trata de un contrato conmutativo en el que por regla general los beneficios son tanto para el comprador como para el vendedor. Si las partes han convenido libremente en las cláusulas del contrato y no han estipulado sobre el particular, ante la reciprocidad de los provechos y gravámenes, ambos contratantes deben soportar los gastos de escritura y registro, en igual proporción.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2264.** Si una misma cosa fuere vendida por el mismo vendedor a diversas personas, se observará lo siguiente.

El artículo en comentario prácticamente carece de contenido ya que no expresa una disposición completa. Técnicamente los dos artículos siguientes deberían quedar integrados a éste, formando sus frs. I y II.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2265.** Si la cosa vendida 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.

Si una misma cosa mueble fuere vendida por el mismo vendedor a dos o más personas en virtud de contratos distintos, es claro que prevalecerá la que primeramente se hizo, pues las siguientes estarían afectadas de nulidad por tratarse de ventas de cosa ajena (a. 2270).

Si no fuere posible determinar, de entre varias, cuál fue la venta que se celebró primero, prevalecerá la que se hizo a quien se encuentre en posesión de la cosa, en razón de tal posesión se presume que quien la tiene fue el primer adquirente. Esta presunción es *juris et de jure* aunque no corresponda a la verdad por la imposibilidad de saber cuál de las ventas se celebró primero.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2266.** 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.

Paralelamente a lo dispuesto en el artículo anterior, es la fecha de registro de la compra-venta de un inmueble la que otorga validez al contrato, sobre el que no ha sido inscrito en el RPP o lo fue con fecha posterior.

A falta de registro de ambos contratos, valdrá la presunción de que es primer adquirente el que se encuentra en posesión de la cosa.

El orden de preferencia señalado obedece a la aplicación del principio de prioridad registral que se enuncia diciendo que las fechas de otorgamiento del negocio, ceden a la del registro. En otras palabras: la fecha de preferencia entre derechos reales sobre una misma finca, se determinará por la prioridad de su inscripción en el RPP.

“Los efectos del principio de prioridad son constitutivos ya que según el artículo 2266 prevalece la venta que primero se haya registrado aunque no fuese la primera, es decir, que prevalece una venta nula... (Carral y de Teresa, Luis (ed), *Derecho notarial y derecho registral*, México, 1965, p. 248).

I.G.G.

**ARTÍCULO 2267.** Son nulas las ventas que produzcan la concentración o acaparamiento, en una o en pocas manos, de artículos de consumo necesario, y que tengan por objeto obtener el alza de los precios de esos artículos.

Este precepto tiene como fundamento el a. 28 constitucional, que prohíbe los monopolios y la concentración o acaparamiento en unas pocas manos, de artículos de consumo necesario que tengan por objeto el alza de su precio.

Desde el punto de vista civil, la sanción a esta prohibición es la nulidad de los actos monopólicos o de concentración de artículos de consumo necesario que produzcan el encarecimiento de esos productos.

Obsérvese que la nulidad se refiere a las operaciones de venta de bienes de consumo necesario que produzcan el alza de sus precios.

En nuestra opinión, la sanción de nulidad, no es adecuada, o no lo es en manera suficiente y eficaz. Las manipulaciones y en general todo acto que produzca el alza de los precios de artículos de consumo necesario, no producirá efecto en la parte del precio de los artículos que resulte exagerado, pero sólo en este aspecto, así el precepto en comentario sería una variante de la lesión.

La concentración o acaparamiento de mercaderías así como la concertación y fijación de precios inmoderados o injustificados económicamente, debería comprometer la responsabilidad civil y penal de los productores y comerciantes que participan deliberadamente en estas prácticas ilícitas. En este sentido debería redactarse el precepto.

La nulidad de tales actos, es absoluta, y puede ser exigida por cualquier interesado incluso por el MP.

I.G.G.

**ARTÍCULO 2268. Las ventas al menudeo de bebidas embriagantes hechas al fiado en cantinas, no dan derecho para exigir su precio.**

Este es uno de los casos que la doctrina conoce como obligaciones naturales. Si bien es cierto que el que vendió bebidas al fiado carece de acción para cobrarlas, si el que las consumió voluntariamente paga, ese acto se tiene por bien hecho y no tiene derecho de repetir del acreedor, alegando que éste carecía de acción para hacer efectivo su crédito (véase a. 1894).

S.T.A.R.

## CAPITULO II

### De la materia de la compra-venta

**ARTÍCULO 2269. Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.**

No es admisible el enunciado de este principio. El representante con facultades de dominio, está legitimado para vender los bienes de su representado, la venta que realiza el heredero aparente (a. 1343) es válida, el comprador de un inmueble

adquirido de un vendedor cuyo título se encuentra inscrito en el RPP, conforme al a. 3009 del CC se convierte en propietario, aunque con posterioridad a la inscripción de ese acto, se anule el derecho del vendedor. El vendedor de cosa futura transmite la propiedad de la misma aunque en el momento de la celebración del contrato no puede ser el propietario de ella (a. 1826). Véase comentario al artículo siguiente.

I.G.G.

**ARTÍCULO 2270.** La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe; debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe.

La regla que enuncia este precepto de manera tan general, tiene tal número de excepciones que podemos decir que el principio aplicable es precisamente el contrario. La venta de cosa ajena es válida, salvo en los casos en que la ley declare expresamente su nulidad.

En efecto, es válida la venta de la prenda que efectúa extrajudicialmente el acreedor prendario, cuando así lo ha convenido con el deudor (a. 2884); lo es asimismo la venta de un bien inmueble inscrito en nombre del vendedor, cuyo título resulta posteriormente nulo (a. 3009); la que realiza el heredero aparente (a. 1343); la venta prevista en el a. 2271 cuando el comprador celebra el contrato a sabiendas de que el vendedor no es propietario de la cosa vendida (aa. 2123 y 2141), así ocurre también en la venta de cosa futura (a. 1826).

La venta de cosa ajena da lugar a la obligación del vendedor de prestar el saneamiento para el caso de evicción (a. 2119). La venta es válida y obliga al vendedor; compromete la responsabilidad civil de éste, y es ineficaz (no nula) en cuanto al efecto traslativo de propiedad.

Si el comprador de buena fe descubre que la cosa es ajena, podrá retener el pago o exigir que el vendedor le garantice el saneamiento (a. 2299).

La inscripción de un bien en el RPP a favor del vendedor, hace presumir la buena fe del comprador (la buena fe registral), la que puede desvirtuarse demostrando que a pesar de los registros el comprador sabía que adquiriría una cosa que no pertenecía al vendedor.

I.G.G.

**ARTÍCULO 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.

En este caso el término "revalidado" equivale a "convalidado". La revalidación es la forma en que se purga la nulidad que afecta la venta de cosa ajena. No obstante que el texto del artículo parece indicar que únicamente se revalida la venta, si el vendedor adquiere la propiedad antes de que el comprador sufra la evicción, creemos que igualmente puede quedar convalidado el contrato si el vendedor adquiere la propiedad con posterioridad a la fecha en que quedó firme la sentencia de evicción, pero antes de que se haya ejecutado, puesto que la evicción consiste en la privación de todo o parte de la cosa adquirida "por sentencia que cause ejecutoria" (a. 2119) por lo que si antes de que el adquirente se viere desposeído de la cosa el vendedor adquiere la propiedad de ella, haya ejercido o no el dueño de ella la acción reivindicatoria, el título del adquirente de ella, queda purgado de nulidad.

Finalmente, el dueño de la cosa que fue vendida por quien no es el propietario, no tiene que demandar la nulidad del contrato celebrado por éste con un tercero. Dispone de la acción reivindicatoria que ejercerá en contra del supuesto adquirente.

I.G.G.

**ARTÍCULO 2272.** 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, sujeto a las penas respectivas.

El CC vigente regula en este precepto la transmisión de cosas o derechos litigiosos por medio del contrato de compraventa. Más acertada parece la posición que a este respecto adopta el código de 1884 que considera este caso como cesión de crédito o de derechos litigiosos.

La transmisión de cosas o de créditos que se encuentran *sub judice*, puede llevarse al cabo a título de permuta, adjudicación hereditaria, etc. y no sólo a través del contrato de compraventa.

Por otra parte, la transmisión de esos derechos siempre va acompañada del riesgo de que la sentencia que se pronuncie en el juicio correspondiente, niegue la existencia de tales derechos o modifique su naturaleza o su cuantía y ese riesgo será por cuenta del adquirente, quien los adquiere a sabiendas de su carácter de litigioso.

Por ello se trata en el caso, a pesar de lo dispuesto en el artículo que se comenta, de una verdadera cesión de derechos que define el a. 2029 cuando establece: "habrá cesión de derechos cuando el acreedor transfiera a otro los que tenga contra su deudor".

Si se trata de transmitir una cosa litigiosa, el negocio jurídico no tiene por materia el bien sujeto a las resultas de un juicio, sino los derechos que reconozca en favor del cedente, la sentencia que se pronuncie.

De allí que el precepto imponga al vendedor la obligación de declarar que la cosa materia de la cesión se encuentra en litigio.

I.G.G.

**ARTÍCULO 2273.** 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.

En los casos mencionados por este artículo, así como en los relativos a enajenaciones de bienes del dominio del poder público o de los particulares en las que interviene un representante legal (órgano del poder público o representante de los menores o incapacitados) o bien cuando sobre los bienes materia de la enajenación se ha constituido algún gravamen real (prendario o hipotecario), deberá comprobarse que el enajenante está autorizado para disponer de esos bienes y que se encuentran debidamente protegidos los derechos de quienes son propietarios de esos bienes o tienen constituidos derechos reales de garantía sobre ellos.

Ese parece ser el sentido del precepto, ya que en la literalidad de sus términos su enunciado no parece sino expresar un principio de tal modo general que es presupuesto necesario para la validez de todo acto o negocio jurídico.

El precepto parece referirse al requisito de legitimación para disponer de los bienes a que se refiere esa disposición.

I.G.G.

### **CAPITULO III**

#### **De los que pueden vender y comprar**

**ARTÍCULO 2274.** 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 Mexicanos, y en sus leyes reglamentarias.

Esta disposición, al remitir al a. 27 constitucional cuando se trata de extranjeros y personas morales que pretendan adquirir inmuebles dentro del territorio nacional, reitera las restricciones que aquel precepto impone a dichas personas en esta materia, que se especifica con mayor detalle en la Ley Orgánica de las frs. I y IV del a. 27 de la C.

Los extranjeros y las personas morales constituidas de acuerdo con las leyes mexicanas, sólo podrán adquirir bienes raíces si convienen ante la SRE, en considerarse como nacionales respecto de esos bienes y en no invocar la protección de su gobierno en lo que respecta a tales bienes, bajo la pena de perderlos en beneficio de la Nación en caso de faltar al convenio. Aun de esta posibilidad de adquisición de inmuebles queda excluida la adquisición de bienes raíces que se encuentren ubicados en una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, pues las personas físicas extranjeras y las sociedades mexicanas que no tengan la cláusula de exclusión de extranjeros tienen prohibido adquirir inmuebles en esa zona por disposición de aquel precepto constitucional.

S.T.A.R.

#### ARTÍCULO 2275. Derogado.

ARTÍCULO 2276. 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.

La prohibición impuesta a las personas mencionadas en este precepto, para que adquieran bienes materia de juicios en los que intervengan, tiene como finalidad proteger a quienes son parte en un procedimiento judicial contra el peligro de verse en la situación de vender sus bienes, en forma desventajosa, atendiendo a solicitudes de quienes valiéndose de su posición, pueden captar su voluntad de quien en el proceso, se encuentra bajo dirección, el consejo o la decisión de quien se aprovecha ventajosamente de esas circunstancias en perjuicio del que se encuentra en esa situación.

S.T.A.R.

ARTÍCULO 2277. 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 estén afectos bienes de su propiedad.

Es claro que cuando las personas a que se refiere el artículo anterior, tengan derecho propio como herederos, sobre porciones hereditarias, sí podrán comprar o ser cesionarios respecto de los bienes que formen parte del caudal relicto pues en ese caso actúa en gestión de su personal patrimonio. En ese supuesto, cesa la causa de la prohibición que establece el artículo anterior.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2278.** Los hijos 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 a. 429 dispone que los bienes a los que se refiere el precepto que se comenta, pertenecen en propiedad al hijo, por lo tanto puede disponer de ellos sin intervención de quienes ejercen sobre él la patria potestad.

Existe una aparente contradicción entre el precepto que se comenta y el artículo citado en el párrafo anterior, que atribuye al hijo menor sujeto a patria potestad, la propiedad de los bienes que ha adquirido por su trabajo, en tanto que el artículo en comentario dispone que el menor de edad sujeto a patria potestad solamente puede vender a sus padres los bienes que ha adquirido por su trabajo, lo cual podría interpretarse como una limitación al derecho de propiedad que aquél precepto reconoce al menor, sin limitación alguna.

Nuestra interpretación, que armoniza con lo dispuesto por los dos preceptos citados, es que el menor sujeto a patria potestad, puede disponer libremente de los bienes que ha adquirido por su trabajo para venderlos a sus padres, pero tratándose de la venta de esos bienes a otras personas, en presencia de lo dispuesto por el a. 435 conforme al cual, se le considera como emancipado, necesita autorización judicial (a. 643 fr. I) para la enajenación, gravamen o hipoteca si se trata de bienes raíces y pretende enajenarlos a terceros o para gravarlos.

En cuanto a la venta de bienes muebles, no existiendo restricción alguna, podrá enajenarlos o gravarlos sin necesidad de autorización judicial.

I.G.G.

**ARTÍCULO 2279.** Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974.

La finalidad de este artículo es evitar que por el ingreso de un extraño en la copropiedad se vean entorpecidas las relaciones entre los copropietarios; por ello, el copropietario que quiera vender su parte debe notificar a los otros y en igualdad de circunstancias, preferir como comprador a aquél de los copropietarios que quiera hacer uso de su derecho del tanto y de entre ellos tendrá prioridad el que represente mayor porción en la copropiedad.

La venta hecha en contravención a este artículo será nula y los copropietarios preteridos podrán ejercitar la acción en cualquier tiempo. (Ver comentario al a. 973).

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2280. No pueden comprar los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados:**

I.—Los tutores y curadores;

II.—Los mandatarios;

III.—Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;

IV.—Los interventores nombrados por el testador o por los herederos;

V.—Los representantes, administradores e interventores en caso de ausencia;

VI.—Los empleados públicos.

La prohibición contenida en este artículo, como la que enuncia el a. 2276, tiende a evitar el posible abuso que podrían cometer las personas que por su posición se encuentran en posibilidad de influir en el ánimo del propietario, al fin de hacerle otorgar una venta en favor de cualquiera de las personas que menciona este artículo, que podría ser perjudicial para quien de esa manera otorgara su consentimiento en el negocio. (Véase comentario al a. 2276).

I.G.G.

**ARTÍCULO 2281. Los peritos y los corredores no pueden comprar los bienes en cuya venta han intervenido.**

Este artículo no tiene una redacción clara, pues atendiendo a su texto resulta que el perito nunca podrá comprar una cosa respecto de la cual emitió su dictamen y que el corredor no puede comprar la cosa a aquél comprador a quien la vendió por cuenta de otro, si con anterioridad intervino en su venta.

Atendiendo al espíritu de este precepto creemos que el mismo debería quedar dividido en dos artículos del tenor siguiente: "Será nula la compra realizada por un perito, si el precio se ha fijado tomando como base un dictamen que él mismo emitió". Y "Los corredores no podrán intervenir como compradores en el contrato de compraventa que han concretado por cuenta y orden del vendedor".

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2282.** Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este Capítulo, serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona.

El artículo establece que las disposiciones que integran este capítulo, relativo a las personas que no pueden adquirir por sí ni por interpósita persona determinados bienes allí especificados, son de orden público y que la voluntad de los particulares no puede eximir de su aplicación, por lo que se sanciona con la nulidad de los actos que violen las prohibiciones que contienen.

S.T.A.R.

## CAPITULO IV

### De las obligaciones del vendedor

**ARTÍCULO 2283.** El vendedor está obligado:

- I.—A entregar al comprador la cosa vendida;
- II.—A garantizar las calidades de la cosa;
- III.—A prestar la evicción.

Estas obligaciones son según la naturaleza del contrato, por lo tanto admiten modalidades de diverso sentido y aun algunas pueden ser suprimidas por convenio de las partes.

La última de las obligaciones establecidas por este artículo debe entenderse en el sentido de que el vendedor está obligado al saneamiento en el caso de que el comprador sufra evicción. Véanse los comentarios a los aa. 2119 y siguientes.

S.T.A.R.

## CAPITULO V

## De la entrega de la cosa vendida

ARTÍCULO 2284. La entrega puede ser real, jurídica o virtual.

La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho.

Hay entrega jurídica cuando aun sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador.

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

Para que la obligación de entregar la cosa sea efectiva, el vendedor ha de realizar todos los actos necesarios a fin de ponerla en posesión del comprador. Tales actos pueden ser materiales, como en el caso de la entrega real, o virtuales como en la entrega jurídica y la llamada entrega virtual.

En la doctrina francesa (Baudry-Lacantinerie, *Traité Théorique et pratique de droit civil, de la Vente...* P. 290) se sostiene, y con razón, que la entrega de la cosa será siempre insuficiente si la misma no implica que la cosa haya sido puesta a disposición del comprador, para que éste pueda usarla y disfrutarla según la naturaleza y los fines del contrato. La entrega real satisface estos requisitos. No así los otros dos, pues aun en caso de que la ley determine que la cosa ha sido entregada o que lo ha sido virtualmente puede darse el caso de que el comprador se vea limitado en el uso y goce de la cosa por actos del propio vendedor o de terceros imputables a éste.

Por analogía, existe entrega jurídica, cuando el comprador y vendedor convienen en que la cosa quede en poder de un tercero o del propio vendedor pero con otro título, vgr. arrendador, usufructuario, etc. Como entrega virtual podemos entender la entrega de las llaves de un automóvil o departamento, p.e., o el otorgamiento de las escrituras respectivas.

Los códigos del siglo XIX hacían la distinción entre entrega material y virtual, referida la primera, a bienes muebles y la segunda a inmuebles o derechos.

De este precepto se desprende que el vendedor está obligado a conservar la cosa hasta que la entrega haya sido efectuada. En estos casos tiene todas las obligaciones y derechos de un depositario. (Ver aa. 2249, 2283, 2859 y 2516 al 2538).

.A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 2285.** Los gastos de la entrega de la cosa vendida son de cuenta del vendedor, y los de su transporte o traslación, de cargo del comprador, salvo convenio en contrario.

Este precepto, como la mayoría de los relativos a los convenios y contratos, es supletorio de la voluntad de las partes, por lo tanto debe tenerse presente para los efectos del a. 52 de la LFPC en donde se establece que todo proveedor de bienes y servicios está obligado a respetar términos, plazos, fechas, condiciones, modalidades, reservaciones y circunstancias conforme a las cuales se ofreció o se convino la entrega del bien.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 2286.** 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.

Se establece, en principio, que el vendedor debe entregar la cosa vendida en el plazo convenido o en forma simultánea al pago del precio; sin embargo, el legislador le concede el derecho de retención sobre la cosa hasta que se le cubra el precio. Este precepto precisamente consagra el mencionado derecho de retención cuyo límite, es meramente, el acuerdo de voluntades a que hacemos referencia al inicio de este comentario.

Encontramos en este precepto el interés que la sociedad tiene de que las relaciones entre las partes contractuales sean recíprocas. Interés que el legislador refleja en disposiciones como ésta.

El derecho de retención responde a la expresión popular desde tiempos antiguos y en todos los pueblos *donnant donnant*, dando y dando y es correlativo al derecho concedido al vendedor de pagar el precio hasta recibir la cosa, contenido en el a. 2294 a cuyo comentario nos remitimos.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 2287.** Tampoco está obligado a la entrega, aunque haya concedido un término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador se halla 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 al plazo convenido.

El derecho de retención abarca, según se establece en este artículo, no sólo la falta real del pago del precio, sino la posibilidad de que no se realice en el plazo pactado en virtud de la insolvencia probada del comprador.

Es cierto que la compraventa se perfecciona, en los términos del a. 2249, por el mero acuerdo de voluntades y desde ese momento surgen los derechos y obligaciones de las partes en los términos, modalidades y condiciones pactadas. Sin embargo, ante la posibilidad de la falta de pago el legislador otorga al vendedor facultades para proteger su patrimonio a través del ejercicio del derecho de retención o a través del afianzamiento del comprador a fin de garantizar el pago en los términos establecidos en el contrato respectivo. En la obra de Mateos Alarcón (*Lecciones de derecho civil*, t. V, p. 320) leemos que el derecho de retención se otorga al vendedor en virtud de que mediante el contrato de compraventa el comprador, por el mero acuerdo de voluntades, puede enajenarla o disponer de ella poniendo en peligro los derechos del vendedor. Tal y como la ley lo establece en el artículo precedente y en éste, el vendedor queda protegido toda vez que el comprador deberá pagar el precio antes de exigir la entrega de la cosa.

En las ventas a que se refiere la parte final del artículo anterior, se exceptúa al vendedor de la obligación de entregar la cosa en el único caso establecido por el numeral que comentamos: la probada insolvencia del comprador después de celebrado el contrato respectivo. Volvemos a leer en Mateos Alarcón (*op. cit.* p. 321) que no bastarán para autorizar la retención de la cosa vendida “temores más ó menos serios”, es necesario aportar pruebas que justifiquen la existencia de un inminente peligro de que el vendedor pierda el precio. (Véase a. 2079).

A.E.P.D. y N.

## ARTÍCULO 2288. El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.

Esta obligación se justifica en virtud de que el comprador es dueño de la cosa vendida desde el momento de perfeccionarse el contrato, por tanto tiene derecho a recibirla en el mismo estado en que la adquirió. La obligación correlativa del vendedor a que alude este precepto abarca sólo su responsabilidad por culpa o negligencia.

Es decir, el vendedor está obligado a conservar la cosa vendida como “buen padre de familia” hasta en tanto no es entregada al comprador, de tal suerte que el riesgo de pérdida o deterioro por caso fortuito recaen sobre este último. Recordemos que existe un principio que rige la teoría del riesgo y que reza: la cosa perece para su dueño. (Véanse aa. 2017, 2018, 2019, 2020 y 2025).

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 2289.** Debe también el vendedor entregar todos los frutos producidos desde que se perfeccione la venta, y los rendimientos, acciones y títulos de la cosa.

Este precepto, es igual que el anterior, responde al principio de que el comprador es dueño de la cosa desde el momento en que se perfecciona el contrato, por ello no sólo tiene derecho a que le sea entregada la cosa sino ésta y todos los frutos y accesorios producidos desde ese momento. No cabe duda de la razón que asiste al legislador: si la cosa hubiera sido entregada dichos frutos y acciones serían aprovechados por el comprador desde ese momento, por tanto, si por razones de la naturaleza de los bienes materia de la compraventa, éstos no son entregados inmediatamente al comprador, deberán entregársele con todo lo que hubieren producido.

A.E.P.D. y N.

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

En virtud de que en la compraventa existe un intercambio de prestaciones entre el comprador y el vendedor reflejadas en la cosa vendida y el precio que se fija por ella, por equidad en la relación contractual se considera que el vendedor está obligado a entregar la cosa exactamente en las cantidades, pesas y medidas estipuladas en el contrato. Sin embargo, tratándose de bienes inmuebles, el legislador estableció que la obligación del vendedor será entregar todo lo comprendido en los linderos señalados, independientemente de que las medidas coincidan o no con lo manifestado en el contrato respectivo, ya que aquellos determinan perfectamente la voluntad de las partes individualizando el bien sobre el que recae el contrato independientemente de las medidas en las que pudiese existir error.

Es claro que el precio de la cosa se pacta en función de sus pesas y medidas, trátase de bienes muebles o inmuebles. Empero, en el caso de estos últimos la voluntad de las partes en el establecimiento de las prestaciones recíprocas es más clara atendiendo al señalamiento de los linderos —camino, ríos, árboles, setos, etc.— y no a las medidas. Ahora bien, consideramos que si en el contrato se expresó el precio del metro cuadrado y existió un error de buena fe en las medidas —y por tanto en el precio— las partes pueden ejercitar la acción de rectificación prevista en el a. 1814 CC. Véanse los comentarios a los aa. 1814 y 2261.

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 2291.** 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 encontraba en la época en que se vendió.

En virtud de que la entrega de la cosa vendida no es más que el cumplimiento o pago de una obligación, este precepto está en concordancia con lo establecido por los numerales 2082 y 2083 de este mismo ordenamiento, con la modalidad de que no será el domicilio del deudor —vendedor— el determinante a falta de convenio expreso, sino el lugar en donde se encontraba la cosa al momento de perfeccionarse el contrato de compraventa, que puede coincidir con el domicilio del vendedor o no.

La determinación del lugar en donde ha de cumplirse la obligación de entregar la cosa es de importancia capital no sólo para la liberación del vendedor y los efectos del artículo que sigue, sino para la fijación, en su caso, de la competencia del juzgador. (Véanse aa. 2082 y 2083).

A.E.P.D. y N.

**ARTÍCULO 2292.** Si el comprador se constituyó en mora de recibir, abonará al vendedor el alquiler de las bodegas, graneros o vasijas en que se contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa, y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave.

Este precepto establece claramente una obligación a cargo del comprador, correlativa a la obligación que el vendedor tiene de entregar la cosa. Esta contraprestación es precisamente la de recibir la cosa, además de pagar el precio convenido. La recepción ha de hacerse al momento de la entrega si ésta se realizó en el lugar y tiempo convenido para ello.

Es de puntualizar que se incurre en mora hasta que haya llegado la fecha o se haya cumplido el plazo o término pactado en el contrato. Si el vendedor quiere hacer la entrega antes de eso, el comprador no está obligado a recibirla. De esta manera las sanciones y cargas previstas en este precepto sólo surtirán y serán exigibles hasta la constitución en mora, y hasta ese momento el vendedor seguirá obligado a conservar la cosa en el estado en que se encontraba al perfeccionarse el contrato respondiendo por la pérdida de la misma, salvo caso fortuito o fuerza mayor.

A.E.P.D. y N.



## CAPITULO VI

### De las obligaciones del comprador

**ARTÍCULO 2293.** El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

Este artículo resulta innecesario ya que repite el contenido del a. 1796 según el cual, las partes se obligan a lo pactado y a todas las consecuencias jurídicas propias del negocio jurídico que celebran, entre las cuales se encuentra como elemento esencial del contrato de compraventa, el pago del precio (a. 2248), que deberá ser satisfecho en el modo, tiempo y lugar convenidos (aa. 2062, 2079 y 2082).

La libertad para estipular el pago del precio en el modo que las partes estimen conveniente (a. 1839), es consecuencia de la autonomía privada.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2294.** Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa.

La compraventa que no se ha sujetado a modalidades se entiende celebrada al contado, entregándose cosa y precio en el mismo acto (a. 2286), por lo tanto ambas prestaciones se satisfarán en el mismo sitio, el que será determinado por el lugar en que de acuerdo con los preceptos anteriores deba ser entregada la cosa, dado que el precio en dinero por regla general no ofrece problemas de situación.

Este artículo es superfluo dado que es repetitivo del 2082 y del 2084 que por otra parte contienen reglas que además de ser aplicables a la compraventa, son comunes a todos los contratos.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2295.** Si ocurre duda sobre cuál de los contratantes deberá hacer primero la entrega, uno y otro harán el depósito en manos de un tercero.

Si se trata de una compraventa pura y simple no habrá duda, ambas prestaciones deberán cumplirse simultáneamente. En caso de que alguno no cumpliera

aduciendo que el otro no lo ha hecho, o si hay duda surgida porque el contrato se hubiere sujetado a modalidades, se depositará la cosa en manos de tercero, quien la recibirá como poseedor derivado (a. 791), y el contratante que debiera recibirla, tendrá la posesión originaria, pues debe entenderse que por el depósito se efectúa la entrega jurídica (a. 2284) ya que la constitución del depósito sólo es un medio para que las partes entreguen y reciban las recíprocas prestaciones, con lo cual ninguna de ellas incurrirá en mora.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2296.** 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

Los tres supuestos a que se refiere este artículo, se encuentran previstos en otras disposiciones de este código, que establece las consecuencias que se producen en el caso de que el comprador no cumpla con su obligación e incurra en mora de efectuar en tiempo el pago del precio al vendedor cuando la cosa que ha comprado le ha sido entregada.

En el primer caso el comprador está obligado a pagar intereses si así se hubiere convenido. Este supuesto se encuentra comprendido en el a. 1796, que obliga a los contratantes al cumplimiento de lo expresamente pactado, en relación con el a. 2117 que permite a las partes regular por convenio su responsabilidad civil.

La segunda fracción se refiere al caso en que la cosa vendida y entregada produzca fruto, y no se trate de una venta en que se haya convenido que el precio se pague a plazos (caso previsto en el artículo siguiente), sino que la venta sea de contado; entonces el comprador incumplido en el pago del precio, incurre en responsabilidad y por lo tanto en la obligación de pagar intereses al vendedor aunque no se hayan pactado. De otro modo el adquirente obtendría un lucro indebido en detrimento del vendedor, si no abonara réditos por su parte por los frutos o rentas de la cosa que ha adquirido; pero por no haber cumplido con la obligación que le corresponde (el pago del precio) debe resarcir al vendedor de los daños y perjuicios que le ocasione tal hecho ilícito.

I.G.G. y S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2297.** En las ventas a plazo, sin estipular intereses, no los debe el comprador por razón de aquél, aunque entretanto perciba los frutos de la cosa, pues el plazo hizo parte del mismo contrato, y debe presumirse que en esta consideración, se aumentó el precio de la venta.

Este precepto dispone que no se aplican las reglas enunciadas en el artículo anterior en las ventas a plazo, en que se ha convenido el pago del precio a plazo, sin pacto de intereses.

De acuerdo con esta disposición, es indispensable ese supuesto, que los intereses no se estipulen expresamente cuando las partes han convenido en que el pago del precio se hará en parcialidades. El precepto no exige el pacto expreso, no porque exista presunción de que se aumentó el precio por los plazos convenidos, puesto que puede el vendedor renunciar tácitamente a los intereses, no estableciéndolos deliberadamente en el contrato, sino porque en las ventas a plazo se trata de una modalidad y como tal está establecida expresamente en el contrato.

I.G.G.

**ARTÍCULO 2298.** Si la concesión del plazo fue posterior al contrato, el comprador estará obligado a prestar los intereses, salvo convenio en contrario.

Si se estipula un plazo después de que el contrato se celebró y no hace referencia a los intereses, el comprador debe pagar los que se han estipulado desde la fecha de la celebración del contrato, si no se determinó el tipo de interés, se aplicará lo dispuesto en el a. 2395.

Sólo queda eximido el deudor del pago de interés, si así lo han estipulado expresamente las partes.

I.G.G.

**ARTÍCULO 2299.** Cuando el comprador a plazo o con espera del precio, fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor no le asegure la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en contrario.

El vendedor está obligado a prestar al comprador (a. 2283) el saneamiento en caso de evicción. El precepto que se comenta faculta al comprador para ejercer el derecho de retención del precio aún no cubierto si es demandado por la evicción o si existiera sería amenaza de que produjera esa perturbación.

Podrá retener el precio en tanto el vendedor no le asegure la posesión pacífica, haciendo cesar la perturbación realizada u otorgando fianza de que no se realizarán los hechos que dan lugar al fundado temor a que se refiere el precepto.

En este dispositivo, se ponen de relieve los efectos de la obligación de garantizar el uso y goce de la cosa vendida, que consiste en responder de las perturbaciones por vía jurídica (existencia de mejor derecho sobre la cosa anterior a la adquisición) y no por las perturbaciones mediante vías de hecho, de las que no responde el enajenante.

I.G.G.

**ARTÍCULO 2300.** 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 un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1950 y 1951.

El precepto dispone, en una fórmula más clara que el incumplimiento del contrato, da lugar a su resolución o a exigir su cumplimiento (a. 1949), cuando el comprador no pague el precio convenido.

Si las partes han estipulado que la falta de pago producirá la resolución del contrato y esta cláusula ha sido inscrita en el RPP, producirá efectos contra un tercer adquirente. Si no ha sido inscrita la cláusula, no habrá lugar a la rescisión frente a tercero.

Si el tercero adquirió a título gratuito, sí podrá tener lugar la revocación del acto por fraude de acreedores (a. 2165).

Tratándose de muebles no susceptibles de inscripción en el RPP, la rescisión procederá si han pasado por título oneroso, a propiedad de tercero de buena fe (a. 1951).

I.G.G. y S.T.A.R

## **CAPITULO VII**

### **De algunas modalidades del contrato de compra-venta**

**ARTÍCULO 2301.** Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona; pero es nula la cláusula en que se

### estipule que no puede venderse a persona alguna.

Es válida la estipulación por la que se convenga que la cosa no puede venderse a una o más personas siempre que éstas se encuentren determinadas individualmente, la infracción del pacto no origina la nulidad de la venta, da lugar a la obligación de indemnizar al primer vendedor por los daños y perjuicios que le ocasione el incumplimiento de la obligación de no hacer (a. 2028).

La cláusula de no vender a persona alguna es nula de pleno derecho ya que la parte final del artículo en comentario es de orden público porque un acuerdo semejante sería coartar absolutamente la libertad de disposición de la cosa adquirida que es inherente a la calidad de dueño y forma parte esencial del concepto de propiedad.

S.T.A.R.

### ARTÍCULO 2302. Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compra-venta entre los mismos contratantes.

El pacto de retroventa, permitido en los códigos de 1870 y 1884 consistía en la condición de que dentro de un plazo determinado, no mayor de cinco años, pudiera rescindirse el contrato, devolviéndose las partes respectivamente precio y cosa. La actual prohibición que establece el artículo en comentario tiene como fundamento la negativa experiencia padecida durante la vigencia de los códigos anteriores, ya que ocultaba el otorgamiento de un crédito concedido al vendedor cuyo pago estaba garantizado con la propiedad transmitida, lo cual aparte de ser una garantía muy superior a la que hubiera resultado suficiente, dejaba al enajenante y a la vez al adquirente temporal, en la imposibilidad de disponer de la cosa cuya propiedad transmitía temporalmente.

La prohibición de la promesa de venta a que se refiere la parte final de este artículo pretende evitar un subterfugio que permitiría obtener los mismos resultados que ofrecía la retroventa.

S.T.A.R.

### ARTÍCULO 2303. Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa que fue objeto del contrato de compra-venta.

Debe distinguirse el derecho del tanto, del derecho de preferencia por el tanto; éste último, a diferencia del aquél, no resulta de la ley, sino de la voluntad de las partes, salvo casos de excepción; la violación del derecho de preferencia por el tanto no produce la nulidad de la enajenación que lo contraviene sino el pago de daños y la reparación de perjuicios.

El derecho de preferencia por el tanto, que tiene lugar en la copropiedad en el usufructo y entre coherederos (a. 1291) produce la nulidad del acto que lo viola (aa. 973 y 974); el término para el ejercicio del derecho de preferencia es de tres y diez días, según se trate de muebles o de inmuebles (excepción hecha del usufructo) en cambio en el derecho del tanto el término siempre es de ocho días.

Por otra parte, cabe decir, que este artículo pretende superar los problemas a que hicimos referencia al comentar la retroventa en el artículo anterior.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2304.** El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiese hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia.

El ejercicio del derecho de preferencia obliga a su titular a pagar el precio que ofreciere el comprador por la cosa, dentro de los plazos a que se refiere este artículo. El derecho caducará si no se ejerce oportunamente.

¿Qué clase de derecho tiene el vendedor? Es un derecho de preferencia condicional ¿Cuál es la condición? La condición consiste en que el comprador quiera vender, en que el vendedor ejercite su derecho dentro del plazo que fije la ley con las condiciones que también la ley fija (Lozano Noriega, Francisco, *Cuarto curso de derecho civil. Contratos*, México Asociación Nacional del Notariado Mexicano, 1970, p. 244.)

I.G.G.

**ARTÍCULO 2305.** Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es

válida; pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados.

Hacer saber de una manera fehaciente significa notificar de manera que pueda ser probada en juicio. La notificación puede hacerse judicialmente, por notario o ante testigos, por medio de escrito cuya copia sea firmada como recibo del original por el notificado, por telegrama si el original del telegrama contiene la firma del vendedor y aun será válida la simple notificación verbal siempre y cuando se pueda demostrar que se llevó al cabo, pues lo importante es que el titular del derecho sea colocado en aptitud de ejercer su derecho. La falta de aviso no produce la invalidez de la venta, sino que obliga al vendedor a pagar daños y perjuicios a quien tiene el derecho de preferencia.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2306.** Si se ha concedido un plazo para pagar el precio, el que tiene el derecho de preferencia no puede prevalerse de este término si no da las seguridades necesarias de que pagará el precio al expirar el plazo.

Cuando se ejerce el derecho de preferencia ofreciendo el mismo precio que al vendedor ha ofrecido el tercero, la venta deberá celebrarla con aquél que debe ser preferido en igualdad de circunstancias, pero a la vez obliga al comprador preferente a celebrar el contrato; pero si el vendedor había concedido plazos a aquel tercero para pagar el precio, el comprador preferente deberá cubrirlo de contado o garantizar su pago, dando las seguridades necesarias de que pagará el precio al vencimiento del plazo que se había estipulado.

I.G.G.

**ARTÍCULO 2307.** Cuando el objeto sobre el que se tiene derecho de preferencia se venda en subasta pública, debe hacerse saber al que goza de ese derecho, el día, hora y el lugar en que se verificará el remate.

En el caso de remate, la noticia que debe darse al que tiene derecho de preferencia, informándole del día, hora y lugar en que se celebrará el remate, produce los efectos del aviso a que se refiere el a. 2304. Así pues, la notificación del remate habrá de incluir la cuantía de la postura legal y los requisitos para hacer postura

con el objeto de que aquél pueda hacer valer el derecho de preferencia por el tanto, en el procedimiento de remate.

El que hizo valer el derecho de preferencia, no está obligado a mejorar las posturas en la diligencia respectiva; se considera que salvo manifestación en contrario, su oferta iguala al mejor precio ofrecido en la subasta y por lo tanto, debe ser preferido en la adquisición y tendrá que fincarse el remate a su favor, en igualdad de condiciones que las ofrecidas por el mejor postor.

I.G.G.

**ARTÍCULO 2308.** El derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse, ni pasa a los herederos del que los disfrute.

El derecho de preferencia, adquirido por pacto, es intransmisible por cesión o por herencia. Es igualmente inembargable, porque si bien nace en relación con el contrato de compra venta, no es una parte integrante del mismo sino una restricción que el vendedor ha aceptado imponer a su derecho de disposición de la cosa adquirida con anterioridad de quien ahora tiene preferencia para adquirir y como la limitación es por su naturaleza personal y se concede precisamente a quien ha sido anteriormente el vendedor, sólo él puede hacerlo valer. De allí su naturaleza intransmisible por acto *intervivos* o *mortis causa*.

Es privilegio, contrario al libre comercio, que por excepción se admite como un derecho que el vendedor concede por pacto expreso, en favor de un comprador particular.

I.G.G.

**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 precepto, relativo a la venta de cosa futura, excluye del contrato conmutativo de compra venta propiamente dicho, el distinto contrato aleatorio llamado de compra de esperanza que se encuentra definido en el a. 2792, ambos contratos se refieren a cosa futura. Si el riesgo de que la cosa no llegue a existir es a cargo del comprador, el contrato es de compra de esperanza. En cambio si se vende una cosa que aún no existe pero el comprador sólo queda obligado a pagar el precio si llega a existir la cosa comprada como podrían ser los frutos naturales



susceptibles de producir una huerta de árboles frutales, la venta es cosa de esperanza. En ambos casos se trata de venta de cosas futuras.

A diferencia de la compra de esperanza a que se refiere el a. 2792 en la venta de cosa esperada, el comprador no queda obligado si la cosa no llega a producir el fruto esperado.

No deben confundirse estas figuras con el contrato de obra a precio alzado en el que el deudor (empresario) se obliga por un precio a ejecutar una obra poniendo por su cuenta los materiales (a. 2616).

I.G.G. y S.T.A.R.

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

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

II.—Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable, podrá también pactarse la cláusula rescisoria, de que habla contra terceros si se inscribió en el Registro Público.

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

La fracción primera establece que se puede pactar como condición para la rescisión de la venta, la falta de pago de uno o varios abonos. En realidad esta disposición puede quedar comprendida en la rescisión por falta de pago del precio, prevista en los aa. 1949, 1950 y 2300, por lo que la falta de pago de uno solo de los abonos será causa suficiente para la rescisión. Si se ha pactado que sólo procederá por falta de pago de varios abonos, el pacto equivale a una espera que otorga el vendedor hasta el vencimiento del abono indicado para rescindir el contrato.

Para que la rescisión pueda perjudicar a terceros se requiere que la cláusula se haya inscrito en el RPP con lo cual por aplicación del principio de publicidad

registral de los actos y contratos inscritos en el RPP, no pueden los terceros invocar ignorancia o desconocimiento de los mismos, particularmente tratándose de inmuebles.

Atendiendo al espíritu de este artículo, entendemos que procede la rescisión, en perjuicio de un tercer adquirente, respecto de los bienes a que se refieren las frs. I y II, a pesar de que no se haya inscrito la cláusula respectiva en el RPP, si por los medios ordinarios se demuestra la mala fe de éste que consiste en el conocimiento de la venta del inmueble con anterioridad al acto de adquisición.

Lo dispuesto en el artículo que se comenta no es aplicable a la venta de muebles cuando el precio haya de pagarse en una sola exhibición en momento posterior; al perfeccionamiento del contrato no obstante la semejanza con la venta a plazo, pues el a. 1951 sólo permite la rescisión de la venta de muebles, si se inscriben en el RPP cuando el precio deba pagarse en abonos.

S.T.A.R.

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

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

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

La rescisión de un contrato igual que su anulación, obligan a las partes a restituirse mutuamente las prestaciones que se hubieren entregado (a. 2239), por lo tanto, la rescisión de una compraventa obligará al comprador a devolver la cosa; sin embargo, como no podrá devolver el uso que se hizo de ella deberá en sustitución pagar una suma de dinero que fijarán peritos. Los aa. 1840 y 2117 prevén a la posibilidad de que las partes pacten la cuantía de una obligación derivada del incumplimiento de un contrato, pero una cláusula en este sentido podrá anularse si a juicio de peritos resulta ser más onerosa que el importe del alquiler que arroje el peritaje al respecto. Este precepto por ser de orden público es irrenunciable.

El legislador, previendo que uno de los contratantes abusando de la necesidad del otro le imponga cargas desproporcionadas, tuteló a éste con la nulidad de las cláusulas excesivas y creó este precepto como excepción al principio de la libertad contractual consagrado en el a. 1706.

*Compraventa en abonos, rescisión del contrato de. Efectos respecto al pago de una renta.*— Si al comprador le es entregada por el vendedor la posesión del inmueble motivo de la operación, como el uso no es una prestación que se pueda restituir, la ley tradujo esa restitución en el pago de una renta, pero no en atención a una simple apreciación subjetiva o presuncional de las partes contratantes, sino al valor efectivo de la prestación recibida; por eso la exigencia de que el monto de la renta que deba pagar el comprador sea fijado por peritos y no arbitrariamente por las partes. En tales circunstancias, no puede ser condenado el comprador al pago de la renta fijada de antemano por los contratantes, ya que el comprador tiene derecho irrenunciable a que su monto se fije por peritos. (SCJN, Informe correspondiente al año de 1976, Amparo directo 446/74. María del Carmen Garrido de Castellanos, 29 de enero de 1976, segunda parte, Tercera Sala, p. 30).

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2312.** Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.

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

La doctrina conoce a esta modalidad como venta con reserva de dominio. Se trata de una venta sujeta al pago total del precio convenido y consiste en que el vendedor transmite la propiedad de la cosa vendida al comprador, cuando éste haya satisfecho el precio que se estipuló en el contrato.

El comprador que ha recibido la posesión pero no la propiedad de la cosa vendida con reserva de dominio, como aún no es dueño, no tendrá derecho de enajenarla porque es una cosa ajena; en todo caso esa enajenación sería nula (a. 2270) en perjuicio del tercer adquirente, si la cláusula de reserva de dominio se ha inscrito en el RPP.

Si la cláusula no ha sido inscrita en el RPP y el tercero adquirente es de buena fe, el que enajenó será responsable de los daños y perjuicios causados al vendedor que se reservó la propiedad. Quien se reservó el dominio podrá reivindicar la cosa si el precio no le es satisfecho.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2313.** 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 limitación de dominio se anotará en la parte correspondiente.

El vendedor que se reserva el dominio de la cosa vendida en el contrato que ha celebrado (a. 1796), tácitamente se ha obligado a no enajenar la cosa a un tercero; por tanto, si transgrede su obligación de no hacer, quedará obligado a resarcir al comprador de los daños y perjuicios que por ello se le hubiere causado (a. 2028). Si la limitación de dominio a que se refiere el artículo en comentario se ha inscrito en el RPP, el segundo adquirente lo será de mala fe y consecuentemente la adquisición no surtirá efectos, es decir, será nula (a. 1795 fr. III) teniendo el comprador, además de la acción de nulidad, la de daños y perjuicios que podrá hacer valer en contra del vendedor y del tercer adquirente, ya que ambos son responsables solidariamente (a. 1917).

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2314.** Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado su precio, se aplicará lo que dispone el artículo 2311.

Véase el comentario al a. 2311.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2315.** En la venta de que habla el artículo 2312, mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma.

Este precepto contiene una disposición supletoria de la voluntad de las partes, aplicable en el caso de que no se haya pactado el título por el que el comprador tendrá la cosa en su posesión, pero es una norma de interés privado, por lo tanto renunciable, pudiéndose convenir que si por falta de satisfacción del precio no se llega a transferir la propiedad, el comprador habrá poseído a título de comodatario, depositario, etc.

S.T.A.R.

## CAPITULO VIII

### De la forma del contrato de compra-venta

**ARTÍCULO 2316.** El contrato de compra-venta no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

En la venta de muebles tiene plena aplicación lo preceptuado en el a. 1832, pues para su validez no se requieren formalidades determinadas, por tanto, las partes podrán contratar válidamente usando cualquier forma para ponerse de acuerdo: palabras, escrituras, signos inequívocos o actos que autoricen a presumir su consentimiento (a. 1803).

Respecto de esta clase de bienes es perfectamente aplicable la regla general del a. 2249 según el cual "...la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio...".

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2317.** Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación 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 competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas 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.

En los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor

no rebase el que señala el artículo 730 de este Código, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones a que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en estos casos reducirán un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo.

De la lectura de este precepto se desprende el sentido de la reforma de que fue objeto, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* en su edición de 7 de enero de 1988, fue facilitar y al mismo tiempo estimular la celebración de los contratos de compraventa de inmuebles cuyo valor económico no exceda del que el mismo precepto señala, con la finalidad de lograr la regularización de la tenencia de la tierra en el DF.

En efecto, la disposición que se comenta ordena que los contratos de compraventa de inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda del equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general en el DF, así como la constitución o transmisión de derechos reales, por la misma equivalencia o que garanticen el cumplimiento de obligaciones cuyo importe no sea mayor de dicha suma, puedan celebrarse en escrito privado que las partes firmarán en presencia de dos testigos y ratificarán las firmas correspondientes ante notario público, juez competente o ante el RPP a quien corresponda llevar al cabo la inscripción del contrato.

Al tomar como índice de referencia el importe anual del salario mínimo general en el DF, para determinar la validez del otorgamiento del contrato en documento privado, el precepto establece un sistema flexible que permite mantener actualizado el valor real de los bienes o derechos que sean materia de esos contratos.

Por otra parte, el avalúo a que se refiere el precepto debe ser el que se practique por una institución de crédito o corredor público, en primer lugar porque en la práctica ha sido el que ofrece mayor confianza a las partes; en segundo lugar, porque es el avalúo bancario o por corredor público titulado, el que ha servido de base para fijar el precio de la cosa vendida, cuando se trata de inmueble, para los efectos fiscales (aa. 95 y 101 de la LIR).

¿Cuál es el juez competente ante quien deberán ratificar las firmas, las partes y los testigos del contrato? Atendiendo a lo dispuesto en el a. 156 fr.

VIII del CPC, consideramos que es competente el juez en materia civil del DF, por razón de la cuantía del valor del avalúo del inmueble materia del contrato.

Siguiendo el mismo criterio simplificador de las formalidades requeridas en relación con los actos y contratos relativos a la propiedad raíz, el segundo párrafo del artículo al que se refiere esta nota, que no fue objeto de la reforma a la que nos hemos venido refiriendo, dispuso que las enajenaciones de terrenos o casas que realice el DDF para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos cuyo valor máximo sea equivalente a tres mil seiscientos cincuenta veces el importe del salario mínimo general diario en el DF (a. 730 del CC) podrán otorgarse en escrito privado, sin que para su validez se requiera la presencia de testigos o de ratificación de firmas. La fijación del importe máximo del valor exigido para otorgar validez al documento privado en donde conste la constitución del patrimonio de familia, obedece a que la finalidad que se persigue con ello, —prevista en el a. 735 de este mismo Código— es de interés público. Por lo que se refiere a la supresión del requisito de la presencia de testigos y de la ratificación de firmas, tal supresión se justifica porque en el otorgamiento del contrato interviene como parte vendedora, el jefe del DDF, en su carácter de funcionario público y en ejercicio de sus funciones, lo cual imprime autenticidad al documento en el que se hace constar el contrato conforme a lo dispuesto en los aa. 327 y 328 del CPC del DF.

El mismo criterio de valorización se aplica para permitir el otorgamiento en escrito privado de los contratos que se celebren sobre inmuebles de propiedad particular, en la ejecución de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que lleva al cabo el DDF, podrán revestir la forma escrita, sin la presencia de testigos ni ratificación de firmas. La dispensa del otorgamiento en escritura pública notarial, se explica por las mismas razones que se exponen en el párrafo anterior de este comentario. Consideramos que en este caso (cuando sólo intervengan particulares en el contrato) si será necesario la ratificación de firmas de las partes, ante el registrador, para los efectos de practicar la inscripción en el RPP (a. 3065 del CC).

En el párrafo final del precepto se establece que la constitución del patrimonio de la familia, y los contratos que se celebren conforme a los programas para la regularización de la tenencia de la tierra, previstos en los párrafos segundo y tercero de este artículo, pueden formalizarse ante notario público, y se harán constar en el protocolo abierto especial que para el caso debe llevar dicho fedatario, quien debe reducir en un cincuenta por ciento las cuotas que establece el arancel de notarías.

Lo dispuesto en este párrafo final del precepto, parece superfluo frente al sistema sencillo del documento privado que en párrafos anteriores adopta la reforma. Sin embargo, es plausible la opción que allí se establece para el efecto de la reducción del cincuenta por ciento en la cuota de arancel.

Las disposiciones contenidas en este artículo derogan lo dispuesto en el a. 78 de la LN que exigía la formalidad de la escritura pública para los contratos que se refieran a inmuebles cuyo importe excediera de treinta mil pesos.

No obstante consideramos que la aplicación de este artículo debe hacerse con suma cautela, pues no basta la ratificación de las firmas ante fedatario público para constatar la legitimación de las partes y su capacidad negocial, y el poder de disposición del vendedor; etc.

El párrafo final establece la intervención notarial en los programas de regularización de la tenencia de la tierra, usando el "protocolo abierto" que son hojas sueltas debidamente autorizadas y foliadas por el DDF y el Consejo del Colegio de Notarios, que agilizan y abaten el costo de las escrituras correspondientes. En estos casos el notario cobrará como honorarios máximos, el cincuenta por ciento de lo que señalen sus aranceles.

I.G.G.

**ARTÍCULO 2318.** Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará 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.

Consideramos que este artículo debe coordinarse con lo dispuesto en el a. 1834, el que deberá interpretarse en el sentido de que ninguno de los testigos podrá firmar en nombre y a ruego del contratante y a la vez como testigo. El precepto que se comenta, contiene una disposición general y es por tanto aplicable a todos los contratos. Téngase en cuenta lo dispuesto en el a. 1859.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2319.** De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y el otro para el Registro Público.

Por su contenido, este artículo debería constituir sólo un párrafo del a. 2317 (se refiere a la compraventa que puede válidamente otorgarse en escrito privado) al que igualmente debería quedar integrado el a. 2318 ya que los tres responden a un mismo principio.



Por instrumentos originales debemos entender aquellos documentos que contengan las firmas autógrafas de las personas que intervinieron en la celebración del contrato (las partes y los testigos).

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2320.** Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública salvo lo dispuesto por el artículo 2317.

Este dispositivo enuncia de una manera expresa (aunque superflua) la norma que implícitamente se desprende de lo dispuesto en el a. 2317, conforme a la cual se otorgarán en escritura pública los contratos relativos a bienes inmuebles cuyo valor de avalúo exceda del importe de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario en el DF, así como los actos constitutivos en que se transmitan derechos reales estimados hasta en una suma equivalente a igual cantidad. (Véase el comentario al a. 2317).

I.G.G.

**ARTÍCULO 2321.** Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación cuando la venta sea al contado, podrá formalizarse haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.

La constancia de la venta será ratificada 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.

Conforme a lo dispuesto en el a. 2316 el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad especial alguna; a su vez el a. 2229 dispone que por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, cuando

se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.

Frente a lo ordenado en estos preceptos, ya hemos tenido oportunidad de comentar el principio establecido tocante a la compraventa de ciertos inmuebles (aa. 2317 y 2320) por lo que se refiere a las formalidades de los negocios traslativos de propiedad de los bienes inmuebles y los que constituyan derechos reales sobre esos bienes, los cuales podrán hacerse constar en escrito privado y en qué casos deberán otorgarse en escritura pública, atendiendo a las circunstancias previstas en esos preceptos a cuyos comentarios nos remitimos.

El artículo a que se refiere este comentario establece que cuando el bien materia del acto traslativo de dominio ya se encuentra inscrito en el RPP y la venta es de contado, bastará una simple anotación (que no "endoso" como rezaba el precepto antes de la reforma publicado en el *Diario Oficial de la Federación* de 7 de enero de 1988) en el certificado que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor, si es el propietario del inmueble que aparece como tal, en el asiento respectivo siempre que el valor del inmueble no exceda de trescientos sesenta y cinco veces el importe del salario mínimo general en el DF, se hará constar el contrato.

Diremos de paso que esta forma de transmitir la propiedad inmueble aunque ya establecida con anterioridad ha tenido escasa aplicación en la práctica.

En este dispositivo no se expresa cuál es el documento que va a servir de título de propiedad. En nuestra opinión el título de propiedad será el certificado de inscripción firmado y ratificado e inscrito en el RPP.

El registrador hará una nueva inscripción del nombre del adquirente después de que las partes ratifiquen ante él, las firmas puestas en la anotación, previa identificación de los otorgantes y después de que se cerciore que se han cubierto los impuestos que cause la operación.

Ramón Sánchez Medal (*De los contratos civiles*, México, Porrúa, 1973, p. 122) dice: "...dicho procedimiento no ha tenido aplicación práctica; si bien los certificados de participación inmobiliaria, podrían aprovechar este medio de circulación cambiaria de inmuebles" (aa. 228 a y 228 k de la LGTOC).

I.G.G.

## ARTICULO 2322. La venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero sino después de registrada en los términos prescritos en este Código.

Como hemos explicado al comentar otros artículos, entre las partes la venta es perfecta por mero efecto del contrato (a. 2014), sin embargo tomando en

consideración la conveniencia y necesidad social de que los bienes raíces se encuentren inscritos en el RPP como medio de información pública de ciertos actos jurídicos, respecto a la situación jurídica de los bienes a los que se refieren, resulta lógico que la venta que debiendo haberse inscrito no lo ha sido, no puede producir efectos en perjuicio de quienes con fundamento en los datos del Registro reputaban como propietario al que aparece inscrito como tal en el RPP (a. 3007):

S.T.A.R.

## CAPITULO IX

### De las ventas judiciales

**ARTÍCULO 2323.** Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se registrarán 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 registrarán por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles.

La venta judicial es un tema que ha preocupado a los tratadistas ya que presenta en primer lugar, el problema relativo a saber si esta clase de ventas satisfacen las características de los contratos. A primera vista sí responde al concepto de contrato contenido en los artículos que lo definen (1792-1973); sin embargo, parece quedar fuera de duda que las voluntades que lo forman (a. 1794) no son las de las partes que en él figuran como sus protagonistas.

Esta es la cuestión que presenta la venta judicial, pues en ella, por regla general, no encontramos el consentimiento del vendedor, o cuando menos no otorgado libremente, por lo que se ha dicho que la venta judicial no es propiamente un contrato, sino un acto jurídico de naturaleza especial ya que a la luz de la doctrina contractual, no se explica satisfactoriamente que el juez supliendo la voluntad del vendedor pueda otorgar el contrato en su lugar, como si fuera su legítimo representante.

Un precepto legal que desde un punto de vista técnico podría oponerse a considerar la venta judicial como contrato, es el a. 2269 al disponer que "ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad". Pero debe advertirse que el juez firmará la escritura de adjudicación sólo en el caso de que el demandado se niegue a hacerlo.

No obstante lo manifestado, resulta adecuado que las "ventas judiciales" se rijan por las disposiciones del contrato de compraventa pues es evidente la semejanza de ambos actos jurídicos; además, de acuerdo con el a. 1859 "Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en lo que no se opongan a su naturaleza".

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2324.** No pueden rematar por sí, ni por interpósita persona, el juez, secretario y demás empleados del juzgado; el ejecutado, sus procuradores, abogados y fiadores; los albaceas y tutores, si se trata de bienes pertenecientes a la sucesión o a los incapacitados, respectivamente; ni los peritos que hayan valuado los bienes objeto del remate.

Tomando en consideración que este precepto es una ley prohibitiva, la adquisición que de la cosa hiciera alguna de las personas que en él se indican estaría afectada de nulidad absoluta, con todas las características que a esta clase de nulidades atribuye el a. 2226.

La razón de este precepto se explica en los comentarios a los aa. 2276 y 2280.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2325.** Por regla general las ventas judiciales se harán en moneda efectiva y al contado, y cuando la cosa fuere inmueble pasará al comprador libre de todo gravamen, a menos de estipulación expresa en contrario, a cuyo efecto el juez mandará hacer la cancelación o cancelaciones respectivas, en los términos que disponga el Código de Procedimientos Civiles.

De acuerdo con este artículo, la venta judicial es susceptible de cualquier modalidad, pero en caso de no estipularse alguna, deberá estarse a la regla general: la venta se hará al contado y el precio se pagará en dinero efectivo, constante y sonante, sin que se pueda admitir otro instrumento de pago, como sería un cheque.

La disposición en este sentido se explica ya que si el remate se efectúa para que con su producto se cubra una deuda de plazo cumplido, de pagarse el precio a plazo o en abonos, se afectarían los intereses del que tiene derecho a ver

satisfecho su crédito; el pago en dinero efectivo tiene como finalidad evitar posibles complicaciones que podrían surgir si el pago se admitiera en otra forma (un cheque que no tuviera fondos, el pago parcial con una cosa que pudiera ser objeto de evicción, etc.). Sin embargo, si el que trata de hacer efectivo su crédito con el remate judicial está de acuerdo en conceder al postor el beneficio que pudiera traer consigo alguna modalidad, y ninguno de los legítimos interesados se opone a ello, no hay inconveniente para salirse de la regla general que establece este precepto, pues de su texto mismo se desprende que se trata de una ley supletoria a falta de convenio entre las partes en el acto que dio origen al procedimiento judicial que culmina con el remate del bien de que se trata.

El comentario que antecede es aplicable respecto de la cancelación o no cancelación de los gravámenes que soporten los inmuebles.

S.T.A.R.

**ARTÍCULO 2326.** En las enajenaciones judiciales que hayan de verificarse para dividir cosa común, se observará lo dispuesto para la partición entre herederos.

Como quiera que esta venta no tiene otra finalidad que la de terminar un estado de copropiedad al que nadie puede ser obligado a permanecer (a. 939), si el bien que es objeto de ella no admite cómoda división, su venta resulta obligada (a. 940), siendo ésta la forma más conveniente de que cese la copropiedad (a. 976).

La remisión que hace este artículo a los relativos a la partición entre herederos se funda en que los bienes que forman la masa hereditaria se encuentran destinados a dividirse, ya en especie, ya en su precio de venta, constituyendo tantas propiedades como herederos haya, sin que el propio testador pueda impedirlo.

S.T.A.R.

## TITULO TERCERO

### De la permuta

**ARTÍCULO 2327.** La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observará en su caso lo dispuesto en el artículo 2250.

La permuta, con el nombre común de trueque, es el antecedente histórico de la compraventa. Este último contrato surge con la aparición del dinero, que viene a