

EL PACTO DE RESERVA DE DOMINIO EN LA COMPRAVENTA

Por William Cecil HEADRICK.

El pacto de reserva de dominio es usado con gran frecuencia en las compraventas en abonos. Es más común que la cláusula rescisoria, que tiene la misma finalidad, pero da lugar a problemas de índole diversa. Para comprender plenamente las consecuencias jurídicas del pacto de reserva de dominio, es indispensable compararlo con esta institución afín.

Examinemos, en primer lugar, el contenido de ambas cláusulas.

El pacto de reserva de dominio suele seguir los lineamientos trazados para él por el legislador en los artículos 2312 al 2315 del Código Civil. Establece que la transferencia de la propiedad de la cosa vendida al comprador no se hará sino hasta el pago íntegro del precio en determinada forma y que, mientras tanto, el comprador tendrá la posesión de la cosa en calidad de arrendatario. Generalmente, se conviene también que en caso de incumplimiento por parte del comprador, el contrato se rescindirá y las cantidades ya pagadas quedarán a favor del vendedor como daños y perjuicios. Esta última estipulación es nula, según lo expondremos más adelante, pero su uso no ha dejado por eso de ser muy frecuente.

La cláusula rescisoria, llamada también pacto comisorio, reviste varias formas. Su propósito esencial es evitar la necesidad de una declaración judicial para lograr la rescisión por incumplimiento, y mantener viva la posibilidad de ejercitar el derecho de rescisión frente a tercero mediante inscripción del mismo. La cláusula rescisoria típica dice que en caso de incumplimiento por parte del comprador, o por cualquiera de las partes, el contrato se dará por rescindido sin declaración judicial en el momento en que la parte perjudicada le notifique a la otra su intención de rescindirlo, sea por escrito privado o mediante interpelación notarial. Se le suele agregar también que en tal caso el vendedor se quedará con la parte del precio que haya recibido a título de daños y perjuicios, aun cuando también en este caso los tribunales consideran nula tal estipulación.

Ambos pactos se usan casi exclusivamente para poner al vendedor en situación más favorable de la que la Ley le confiere, y es el vendedor quien,

en la práctica, la redacta e insiste sobre su inserción. Pero aun cuando estos pactos favorecen al vendedor, no son para él una "garantía" del cumplimiento de una obligación, en el sentido estricto de la palabra. No son utilizables, como la prenda y la hipoteca, para asegurarse el pago de una deuda. Al contrario, son incompatibles con el pago de la deuda: su efecto es la destrucción del contrato, y su invocación es por consiguiente inconsistente con la exigibilidad del precio. La seguridad que dan al vendedor reside en la posibilidad de recobrar la cosa vendida, posibilidad que, frecuentemente, es más valiosa que la realización judicial de su valor mediante remate.

La posibilidad de recobrar la cosa vendida o derecho de reposición, ejercitable en caso de incumplimiento por parte del comprador, sólo confiere plena seguridad al vendedor cuando el contrato respectivo haya sido inscrito en el Registro Público de la Propiedad y es por consiguiente oponible a terceros. Pero una vez inscrito, este derecho es más eficaz que una garantía ordinaria, pues implica en caso de quiebra del comprador no una preferencia sobre acreedores comunes (y una subordinación respecto de los trabajadores, que hacen valer sus derechos sin entrar en la quiebra, pero sobre bienes incluidos en la masa), sino un derecho de separación.

Además de este derecho de reposición, el pacto de reserva de dominio y la cláusula rescisoria confieren una segunda ventaja al vendedor víctima de un incumplimiento: le permiten volver a enajenar (pero no dar posesión inmediata a su segundo comprador) o hipotecar la cosa vendida, sin esperar que se dicte sentencia en su favor, pues bajo ambas cláusulas él tiene la propiedad de la cosa a partir del momento en que se verifica el incumplimiento: en el caso de la reserva de dominio, mantuvo la propiedad en sus manos desde el principio de la operación, y en el caso de la rescisión convencional la recobra cuando notifica al comprador que hace uso de su derecho de rescindir el contrato.

Configuración doctrinal del pacto de reserva de dominio y de la cláusula rescisoria

Desde el punto de vista doctrinal, las dos cláusulas que comentamos no se asemejan, a pesar de que en la práctica efectúan la misma función. La cláusula rescisoria se presenta como una condición resolutoria que afecta el contrato, mientras el pacto de reserva de dominio constituye una condición suspensiva que afecta no el contrato entero, sino sólo la traslación del dominio que el mismo prevé.

El contrato con cláusula rescisoria surte sus efectos traslativos de dominio desde el momento de su celebración. Salvo pacto en contrario, la traslación

del dominio al comprador se efectúa en el momento de perfeccionamiento del contrato si su objeto es una cosa cierta y determinada.¹ La obligación de pagar el precio existe también desde este momento, aunque su debido cumplimiento está sujeto a plazos. Cuando opera la rescisión con base en la cláusula, el contrato es destruido y las partes deben restituirse recíprocamente las prestaciones que recibieron para evitar el enriquecimiento sin causa. El comprador debe devolver la cosa, y el vendedor la parte del precio que ya recibió. Y en principio el vendedor debe recibir una cantidad a título de renta para indemnizarse por el uso de la cosa y una indemnización por el deterioro que haya sufrido. El comprador, a su vez, debe recibir los intereses legales sobre la parte del precio que le devuelve el vendedor.²

Pero en la cláusula rescisoria típica se trata de una condición resolutoria impura, ya que la rescisión no opera automáticamente al acontecer el incumplimiento, sino sólo en caso de desearlo el vendedor perjudicado y de notificar su deseo al comprador. Si le conviene, el vendedor puede optar por el cumplimiento forzoso, dejando sin efecto la cláusula rescisoria.

El pacto de reserva de dominio se construye, en cambio, en la forma de una condición suspensiva. Pero no es el contrato mismo el que está sujeto a la condición suspensiva, como acontece en el caso de cierta cláusula usada en Francia, pero desconocida por la práctica mexicana, según la cual la venta no tendrá lugar sino hasta el pago de determinada cantidad de dinero, cantidad que se considerará como precio de la compraventa cuando ésta se perfeccione.³ El pacto de reserva de dominio, tal y como lo conoce la práctica mexicana, constituye una condición suspensiva relacionada solamente con el traspaso de la propiedad al comprador.⁴ El contrato es firme desde el momento de su celebración. El comprador tiene el deber de pagar la can-

¹ Art. 2014 del Código Civil del Distrito Federal.

² Art. 2311 del Código Civil del Distrito Federal.

³ Este contrato se llama la "vente sous condition suspensive". Véase Georges FRIEDEL, *Le déplacement volontaire de moment du transfert de la propriété*, contenido en *La vente commerciale de marchandises*, publicado bajo la dirección de Joseph Hamel, Ed. Dalloz, París, 1951, p. 129.

⁴ Véase PLANIOL et RIPERT, *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés*, Ed. Cultural La Habana, 1940, t. X, n. 10; FRANCISCO DECNI, *La Compraventa*, Ed. *Revista de Derecho Privado*, Madrid, 1957, n. 51, pp. 230-231. La Suprema Corte mexicana ha emitido la misma opinión: "Además, no puede perderse de vista que el contrato de compraventa con reserva de dominio tiene como característica fundamental ser un contrato que no está sujeto totalmente a condición, sino nada más la obligación de una de las partes, la del vendedor de... transmitir... la propiedad de la cosa... Es condicional únicamente la transferencia de la propiedad...". Carlos Vales Cámara, SJF6a. CP.38.69 (5 de agosto de 1960). (En este trabajo, las ejecutorias, se citan en forma

tividad de dinero fijada como precio y no puede dejar sin efecto el contrato negándose a hacerlo, como podría hacer si el contrato entero estuviera sujeto a la condición del pago por su parte de determinada suma. Si el pago no se hace de la manera convenida, el contrato sigue en vigor, pero de acuerdo con el pacto que discutimos, la traslación del dominio no se opera. El vendedor puede obligar al comprador a pagar el precio a pesar del incumplimiento por parte de éste, y entonces tiene lugar el traspaso de la propiedad a pesar de la mora que hubo en el pago del precio. Pero si el vendedor opta por recobrar la cosa, debe pedir la rescisión del contrato y en tal caso tiene lugar la restitución mutua de las prestaciones hechas en la misma forma que en la rescisión convencional excepto por lo que respecta a la recuperación del dominio.

La reserva de dominio ¿desnaturaliza la compraventa?

La respuesta a esta interrogante depende de la naturaleza jurídica que se atribuya a la compraventa. Si se considera de la esencia del contrato que la traslación del dominio se efectúe en el mismo momento de su celebración, deberá decidirse que el pacto de reserva de dominio es incompatible con tal esencia y que la llamada compraventa con reserva de dominio es, en realidad, un contrato innominado.⁵ Pero la compraventa, como las demás instituciones jurídicas, no tiene en nuestra opinión "esencia" o "naturaleza" inmutable, sino sólo una configuración dada por el hombre a través de la ley y de la práctica.

Desde este ángulo, un hecho no se nos debe escapar: es que las cláusulas por las cuales comprador y vendedor aplazan el traspaso de la propiedad son bastante frecuentes. Las vemos no sólo en las ventas con reserva de dominio hasta el pago del precio, sino en las ventas que implican transporte de mercancía, donde se fija con precisión el momento de la traslación del dominio para aclarar sobre quién ha de caer el riesgo de su pérdida y para permitir la obtención del seguro contra tal riesgo.

Los códigos civiles actualmente en vigor en México hacen poco para aclarar la cuestión. El más preciso es el antiguo, el que estuvo en vigor en el Distrito Federal de 1884 a 1932, y que sigue en vigor en varios Estados con pequeñas

abreviada. El amparo precitado se encuentra en el Semanario Judicial de la Federación, Sexta Epoca, Cuarta Parte, tomo 38, p. 69.)

⁵ Tal fue la conclusión a la que llegó Renato Luis GARZA ALVAREZ en su tesis profesional titulada *El contrato de reserva de dominio*, U. N. A. M., 1958.

modificaciones. Dice en su artículo 1436 (numeración del antiguo Código del Distrito Federal):

“En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, *salvo convenio en contrario*”.

Los códigos posteriores se han inspirado en este artículo, pero cambiaron las últimas palabras del mismo, que parecen indicar que el momento de la traslación del dominio puede depender de la voluntad de las partes, reemplazándolas por la locución “debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público”.⁶ Si esta modificación se hizo con el intento de sustraer este efecto de la compraventa a la voluntad de las partes, o porque se consideraba innecesario hacer una aseveración obvia, no se sabe a ciencia cierta. Y en realidad no tiene importancia esta cuestión de propósito legislativo, puesto que la Suprema Corte la ha resuelto de manera constante a partir de 1939, como pasamos a ver.

La evolución de la jurisprudencia

Durante la vigencia en el Distrito Federal del Código Civil de 1884, la validez del pacto de reserva de dominio no estaba expresamente admitida en la ley y el campo de acción de la Suprema Corte estaba completamente despejado. Su actuación puede dividirse en dos etapas.

Durante la primera etapa, la Suprema Corte consideraba válido el pacto de reserva de dominio en la compraventa.⁷ Su criterio no cambió sino hasta el año de 1935, a raíz de un cambio en la composición de la Tercera Sala. Las tres primeras sentencias de este período⁸ contienen el razonamiento de que, una vez perfeccionado el contrato, la cosa vendida pertenece automáticamente al comprador, de acuerdo con el artículo 2822, que dispone: “Desde el momento que la venta es perfecta... pertenece la cosa al comprador...”. La contradicción aparente entre este artículo y el artículo 1436, arriba citado, fue discutida por primera vez en el amparo promovido por *Compañía Ven-*

⁶ Art. 2014 del Código Civil del Distrito Federal y art. 2121 del Código Civil de Morelos, de más reciente elaboración.

⁷ María GARCÍA DE VELÁZQUEZ, SJF5a.34.78 (29 de enero de 1932); KORTING HNOS., SJF5a.39.1308 (19 de octubre de 1933).

⁸ A. WAGNER & LEVIEN, *Sucs., S. en C.*, SJF5a.44.1073 (16 de abril de 1935); *Compañía Brunswick Balke Collender*, SJFa.47.2275 (11 de febrero de 1936); y DE LA LAMA, y BASURTO, *S. A.*, SJF5a.47.3867 (7 de marzo de 1936).

dedora Chevrolet-Oldsmobile, SJF5a.47.3358 (28 de febrero de 1936). El caso se originó en una situación que en la práctica es frecuentísima: después de la venta con reserva de dominio, un acreedor del comprador embargó la cosa vendida, y el vendedor interpuso tercería excluyente de dominio. En estas circunstancias, la Corte, por el razonamiento a que antes aludimos, declaró que la cosa vendida pertenecía al comprador porque la compraventa se había perfeccionado. "Es cierto, añadió, que el artículo 1436 del Código Civil prescribe que, en las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica por mero efecto del contrato *salvo convenio en contrario*". Pero este artículo establece una excepción a la regla consagrada en el artículo 2822,⁹ debe por tanto interpretarse de modo estricto y "sólo puede referirse a la entrega material de la cosa", permitiendo el aplazamiento de la traslación del dominio sólo hasta el momento en que tiene lugar dicha entrega, pero no permitiendo que se reserve al vendedor después de realizado este acto.

Con este razonamiento quedó destruida la aparente contradicción entre los artículos 1436 y 2822, y las exigencias de la lógica quedaron satisfechas, aunque no de manera indiscutible. Pero políticamente, el cambio de tesis jurisprudencial, un brusco viraje que se hizo por motivos en apariencia puramente doctrinales, fue desastroso. Después de haber aprendido la validez del pacto de reserva de dominio y de haber saboreado su utilidad, los vendedores que lo aprovecharon, en vez de elegir otra manera de asegurarse, se vieron desprovistos de la situación ventajosa que creían haber logrado. La Corte no explicó las razones políticas que puede haber tenido en favor de lo que constituía en realidad una anulación retroactiva de muchos pactos contractuales, y no dio la menor indicación de que percibía las implicaciones financieras y comerciales que sus fallos contenían. El viraje jurisprudencial fue tanto más impolítico cuanto que el legislador acababa de decidir que para el porvenir serían válidos los pactos que la Corte anulaba: efectivamente, el primer fallo declarando nulo un pacto de reserva de dominio celebrado bajo el antiguo Código fue dictado en 1935, tres años después de que entró en vigor el nuevo Código Civil.

Con la llegada de casos surgidos bajo el Código Civil de 1932, la disputa acerca de la validez del pacto de reserva de dominio bajo el Código Civil antiguo perdió intensidad. Pero no ha muerto todavía, puesto que en un buen número de Estados sigue en vigor el viejo derecho civil. Hasta 1945, la

⁹ Debe notarse que es inusitado interpretar, como lo hace aquí la Corte, un artículo contenido en la parte general como creando una excepción a otro artículo de la parte especial del Código. Generalmente, la relación regla-excepción es la inversa.

Corte siguió decretando la nulidad de pactos de reserva de dominio celebrados en los Estados donde imperaba la vieja legislación.¹⁰ El fallo siguiente versando sobre esta cuestión no se dictó hasta 1959, y durante tal lapso cambió el criterio de la Corte, sin duda bajo la influencia de sus sentencias sobre el mismo pacto dictadas con relación al nuevo Código Civil. En la ejecutoria de 1959, no se trataba de una reserva de dominio hasta el pago íntegro del precio. El contrato en cuestión llevaba el título de “promesa de venta”, y era el medio por el cual las herederas de una casa se comprometieron a transferir el dominio de la misma cuando concluyera el juicio sucesorio, obteniendo una parte del precio en el momento de la celebración de la “promesa de venta” y dando la posesión de la casa desde luego al comprador. La Suprema Corte consideró que, en estas circunstancias, el contrato que se había celebrado era en realidad no una promesa de venta, sino una auténtica compraventa: pero una compraventa con reserva de dominio, pues la traslación del dominio quedaba suspendida hasta la conclusión del juicio sucesorio. Y le dio plena validez. “Si bien es cierto que (la compraventa con reserva de dominio) no estaba reglamentada por el Código Civil Oaxaqueño de 1888 bajo cuya vigencia fue celebrada... tampoco estaba prohibida, y de ahí que, conforme al principio de la autonomía de la voluntad reconocida en la parte inicial del artículo 1190 del mismo Código de 1888, tal modalidad de la reserva de dominio haya sido válida”. Fueron, pues, obligadas las herederas a otorgar el título de la propiedad en la forma notarial.¹¹ En esta ejecutoria prevalece, pues, la tendencia de la Suprema Corte a conseguir mediante sus interpretaciones de los diversos códigos de la República que el derecho positivo sea tan uniforme como posible.

La evolución de la jurisprudencia con relación al pacto de reserva de dominio bajo el Código Civil de 1932 ha seguido lineamientos diferentes. Los problemas que surgieron no tuvieron como origen el silencio legislativo respecto de la validez del pacto, la cual se reconoce explícitamente en el artículo 2312. Las dificultades se debieron más bien al exceso de equipaje jurídico proporcionado por el legislador, quien, al reglamentar el pacto, dijo que el comprador, “si recibe la cosa, será considerado como arrendatario de la misma”, y dio lugar a una serie de problemas consistentes en saber cuándo los derechos y las obligaciones de las partes deben ser fijados de acuerdo con los preceptos relativos a la compraventa y cuándo de acuerdo con los preceptos que regulan el arrendamiento.

¹⁰ Leonardo RODRÍGUEZ, SJF5a.85.2362 (26 de septiembre de 1945).

¹¹ Jaime SORIANO JIMÉNEZ, SJF6a.CP.19.156 (21 de enero de 1959).

Pero los vestigios del Código anterior se hicieron sentir al principio. Puesto que la Suprema Corte decidía, en la época en que fueron presentados los primeros amparos sobre el pacto en el nuevo Código, que la naturaleza misma de la compraventa impedía el aplazamiento del traslado de la propiedad, la Corte sintió el deber moral de explicar en términos doctrinales por qué el nuevo Código Civil lo permitía expresamente. En el amparo interpuesto por *Julián Morales Sánchez*, SJF5a.61.2148 (9 de agosto de 1939), la Corte declaró que la nueva legislación "ha cambiado fundamentalmente la naturaleza jurídica del contrato de compraventa" que puede perfeccionarse ahora sin que automáticamente se opere la traslación del dominio al comprador.

Los problemas suscitados por el Código Civil de 1932: la aplicabilidad de las reglas del arrendamiento

A partir de la primera sentencia dictada a propósito de la aplicación del Código Civil de 1932, la mayor preocupación de la Suprema Corte con respecto al pacto de reserva de dominio en la compraventa consistió en saber hasta qué punto debían ser invocados los preceptos relativos al arrendamiento, cuya aplicación ordenó el legislador en el artículo 2315.

A pesar de que han transcurrido treinta años desde que se planteó, este problema todavía no se ha resuelto de manera definitiva y clara. El primer caso surgido bajo el nuevo Código fue sintomático de la dificultad que suscitaba: fundándose en el precepto antes citado, el vendedor-arrendador intentó la acción de desahucio contra su comprador-arrendatario por falta de pago de abonos-rentas. El Tribunal Superior declaró procedente la acción, pero la Suprema Corte revocó la sentencia recurrida, basándose en que el desahucio procede por falta de pago de rentas, no por falta de pago de abonos de una compraventa.¹²

Este problema se presenta también en el caso en que un tercero con mejores derechos que el vendedor-arrendador impide la posesión por parte del comprador-arrendatario. ¿Cuál derecho debe invocar el perjudicado: la garantía contra la evicción o la garantía de uso y goce pacífico? Los fallos sobre este punto indican que en la época en que fueron dictados (1948-1953) la Corte daba preferencia a las reglas del arrendamiento, contrariamente a lo que la vimos hacer en 1939 en el amparo arriba discutido.

En el primer caso, el comprador-arrendatario pidió saneamiento y daños

¹² *Sixto VELASCO*, SJF5a.59.3189 (23 de mayo de 1939).

y perjuicios alegando que parte del terreno que había “comprado” pertenecía a tercero que le había denunciado pleito. La Corte negó el remedio solicitado, fundándose en que el comprador debía ser considerado como arrendatario y que, como tal, no tenía derecho al saneamiento por evicción.¹³ En el segundo caso, el comprador intentó la rescisión de su arrendamiento y su acción prosperó: “El poseedor originario sí tiene en ciertos casos la obligación de garantizar al poseedor derivado el uso y goce pacífico de la cosa y uno de estos casos es el de los contratos de compraventa con reserva de dominio”.¹⁴

Pero, ¿qué pasa con la compraventa cuando se rescinde el arrendamiento? A esta interrogante nos contesta la Corte en un tercer fallo. Se trata aquí de un intento por parte del comprador-arrendatario de rescindir su arrendamiento por vicios ocultos, intento bastante atrevido, puesto que había renunciado a la redhibición. La Corte falló de la siguiente forma: en primer lugar, declaró que la renuncia de la redhibición en la compraventa no implicaba la renuncia del derecho de rescindir el arrendamiento por la misma causa, pues “tiene aplicación el principio jurídico que establece la restricción de lo odioso”; en segundo lugar, decidió que, si el artículo 2315 le imponía al comprador obligaciones como arrendatario, “justo es reconocerle derechos como tal... incluso el de solicitar la rescisión del arriendo, por lo que sostener que la situación previa a la traslación de dominio se rige por las disposiciones de la compraventa equivale a privar de todo efecto al artículo 2315”; y en tercer lugar, precisó los efectos de la rescisión del arrendamiento sobre la compraventa: “No es cierto que la extinción de los efectos previos del contrato deja firme la traslación de dominio, porque ésta está condicionada a diversas circunstancias, entre las cuales está la feliz conclusión del arrendamiento transitorio”. Rescindido, pues, el arrendamiento, quedaba también inoperante el contrato de compraventa.¹⁵

La incompatibilidad entre la compraventa y el arrendamiento, que origina estas dificultades, se presenta sobre todo, como lo hemos visto, con relación a las acciones que pueden ser intentadas, y no con respecto al fondo de los derechos substantivos en juego —los cuales, para estos efectos, son muy similares. (Compárese el desahucio con la reivindicación, la garantía contra la evicción con la garantía de uso y goce pacífico, la redhibición con la rescisión por vicio de la cosa arrendada, la rescisión de la compraventa

¹³ Rómulo OROZCO, SJF5a.98.193 (6 de octubre de 1948).

¹⁴ *Impulsora Automotriz*, SJF5a.119.1695 (20 de agosto de 1951).

¹⁵ Miguel ZALDÍVAR, SJF5a.117.1059 (24 de septiembre de 1953).

por falta de pago de abonos con la rescisión del arrendamiento por falta de pago de rentas.)

En el reciente amparo de *Carlos Vales Cámara*, SJF6a.CP.38.69 (5 de agosto de 1960), el criterio de la Corte sufrió una modificación de trascendental importancia. Habiéndose dado cuenta de que la compraventa y el arrendamiento son para muchos efectos incompatibles, la Suprema Corte trató de poner fin al dilema que la había llevado en el pasado a soluciones a veces absurdas. Pero, como veremos posteriormente, no persistió en su actitud. El fallo de *Carlos Vales Cámara* es único en la jurisprudencia sobre el tema que estudiamos por su audacia innovadora y por la amplitud de la concepción jurídica en que reposa. Por eso creemos que, a pesar de su carácter de fallo aislado, merece un estudio pormenorizado.

El amparo de Carlos Vales Cámara y la tesis actual

El asunto de *Carlos Vales Cámara* presenta el conflicto entre el comprador de un inmueble sujeto a reserva de dominio y un tercero que hizo valer derechos sobre el mismo en juicio seguido contra el vendedor. El comprador no interpuso tercería excluyente de dominio (tercería que aún con la actitud más liberal por parte de la Corte no habría podido prosperar),¹⁶ sino que invocó la teoría de la tercería con legitimación que hizo valer no en primera instancia, sino mediante apelación, como lo permite el artículo 689 del Código de Procedimientos Civiles.

Los hechos fueron los siguientes: el dueño de dos terrenos sujetos a gravamen vendió uno de ellos bajo reserva de dominio. Después convino con su acreedor en liberar del gravamen el terreno que le quedaba y en ampliar el gravamen del terreno vendido. Así se hizo, y el acreedor intentó contra el dueño, es decir contra el vendedor, el juicio hipotecario, para sacar a remate el terreno y burlar los derechos del comprador. Este último apeló contra el fallo, alegando que tenía un interés legítimo.

Como mero arrendatario, el comprador bajo reserva de dominio no habría tenido un interés suficiente para impedir que se llevara a cabo el remate. Pero era más que un arrendatario. "No es exacto que no (tiene) interés legítimo por no ser propietario del bien hipotecado, sino mero arrendatario... toda vez que, cuando se pacta en una compraventa que el vendedor se reserva la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado, y el

¹⁶ Una tercería excluyente de dominio interpuesta por el comprador fracasó en *Manuel González Carrera*, SJF5a.76.3896 (3 de junio de 1943).

comprador recibe la cosa, *la posesión de éste no la tiene en concepto de arrendatario*. Únicamente en el caso de que se rescinda la venta... (y que) por disposición expresa del artículo 2311... el vendedor puede exigir el pago de un alquiler o renta es (cuando) puede considerarse como arrendatario el comprador, de manera que el artículo 2315 debe entenderse aplicable... únicamente cuando se presenta el caso de la rescisión. Mientras el contrato de compraventa no haya sido rescindido, el comprador no puede ser desconocido como tal y tenido sólo como arrendatario por la sencilla razón de que no puede legalmente existir arrendamiento sin que se estipule un alquiler o una renta por las partes...".

Este punto de vista, que aparece radical al lado de las ejecutorias anteriores, fue adoptado por la Tercera Sala con un solo voto disidente.¹⁷ El autor de la sentencia se dio perfectamente cuenta del alcance de su decisión. Volviendo sobre su tesis en la parte final del fallo, precisó el efecto que debía tener para casos posteriores. "Al comprador desde luego se le otorga la posesión del bien que le da la ventaja de poder disfrutarlo, y ese derecho posesorio tiene que reconocerse que no es en concepto de arrendatario, a menos que se produzca la rescisión del contrato, lo que permite y explica que el comprador reclame la cosa cuando le es robada o despojada, ya sea mueble... o inmueble... por ser poseedor con derecho propio bajo condición de la transmisión de la propiedad".

Legitimado así su interés jurídico, el comprador argumentó con éxito que su vendedor estaba impedido no sólo para enajenar el terreno vendido bajo reserva de dominio, según lo dispone expresamente el artículo 2313, sino también para gravarlo. Así llegó la Corte a la conclusión de que la ampliación de la hipoteca no podía perjudicar al comprador que adquirió el terreno con anterioridad e inscribió debidamente su contrato en el Registro Público.

El efecto de la tesis asentada en esta ejecutoria es, pues, la de quitarle al comprador su situación de mero arrendatario, transformando sus derechos de poseedor derivado¹⁸ en derechos de poseedor con derecho propio, capacitado para defenderse contra terceros. Pero más importante todavía es la eliminación que esta sentencia implica de la dualidad de su posición como comprador-arrendatario, que pone a la parte cuyos derechos fueron infringidos frente a un dilema cuando trata de escoger la acción pertinente para hacerlos valer. De acuerdo con la tesis transcrita, el comprador en realidad

¹⁷ El voto disidente fue emitido por el señor Ministro José López Lira.

¹⁸ Su posición como poseedor derivado frente a terceros puede apreciarse con la lectura del amparo de *Impulsora Automotriz*, citado en la nota 14.

nunca debe ser considerado como arrendatario. La aseveración de la Corte de que se le considerará como tal después de rescindido el contrato (porque como resultado de la restitución que estará obligado a hacer deberá pagar una cantidad igual al valor rentístico de la cosa) es un mero intento de guardar las apariencias de la consistencia lógica con el Código y carece de alcance práctico.

Pero las ventajas de esta tesis jurisprudencial fueron efímeras. En el próximo caso que trató de la compraventa con reserva de dominio, la Corte cambió otra vez de criterio, adoptando una posición muy cercana a su punto de vista tradicional.

Efectivamente, a los dos meses escasos de haber resuelto el amparo de *Carlos Vales Cámara*, la Suprema Corte volvió sobre el mismo problema en el asunto de *Fraccionadora Morelense*, SJF6a.CP.40.92 (7 de octubre de 1960). En este caso, el comprador bajo reserva de dominio interrumpió sus pagos mensuales, pero la Corte no lo declaró responsable del incumplimiento, porque en su criterio el vendedor debió haber acudido a su casa para exigirle el dinero, de acuerdo con la regla supletoria de que el pago debe hacerse en el domicilio del deudor. Pero ¿qué regla supletoria era aplicable: la de la compraventa o la del arrendamiento? Las dos reglas apuntaban hacia el mismo resultado, no obstante lo cual la Corte se creyó obligada a elegir entre ellas.

La mayoría resolvió el caso aplicando el artículo 2427, relativo al arrendamiento, explicando su criterio con las siguientes palabras: "Es preciso entender que el artículo 2315 asemeja en ciertos aspectos al arrendatario con el comprador pues, de no interpretarlo así, carecería de sentido y de aplicación el mencionado precepto. A falta de texto que delimite expresamente la aplicación que las reglas del arrendamiento pueden tener en el contrato de compraventa con reserva de dominio, corresponde al intérprete fijar el alcance y medida de dicha aplicación.

En esas condiciones, una recta interpretación del artículo 2315 del Código Civil conduce a aceptar que son de asimilarse las respectivas figuras de arrendatario y comprador en el contrato de que se viene hablando en todo aquello que no llegue a significar una desnaturalización del contrato de compraventa...".

En lo fundamental, esta tesis se asimila a la tesis tradicional de que el comprador ha de ser considerado como arrendatario para todos los efectos legales excepto la transmisión de la propiedad en el momento del pago completo de la cantidad estipulada. La tesis *Fraccionadora Morelense* se presta a esta interpretación cuando se la relaciona con la aplicación concreta que de

ella se hizo en el fallo. Esta aplicación consistió en afirmar que la regla de que "la renta será pagada en el lugar convenido y, a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario" no desnaturalizaba la compraventa. Sin embargo, la tesis transcrita contiene en sí el germen de su propia desintegración a través de aplicaciones concretas diferentes de la que hizo la Corte en este caso, aplicaciones que fácilmente podrían hacerse concordar con las palabras expresadas. La vaguedad misma de la tesis constituye una invitación a ello. Después de este fallo, prevalece la mayor inestabilidad en cuanto a los efectos de la compraventa con reserva de dominio.

El ministro Gabriel García Rojas, en su voto particular, lo advirtió claramente y lo censuró; "Decir que es arrendamiento para unos efectos y no para otros, me parece que no hay base lógica ni jurídica para eso; para lo único que hay base es para que se considere (al comprador) como arrendatario cuando se haya pronunciado la rescisión de la compraventa y debe pagar una renta por el tiempo que . . . ha usado el bien". Aquí Gabriel García Rojas vuelve a la tesis sostenida en el amparo de *Carlos Vales Cámara*, que en esta ocasión no logró imponer, pero que en su voto particular defendió apasionadamente.¹⁹

Otros problemas suscitados por el Código Civil de 1932

Las dificultades causadas por la muy discutida aplicabilidad de las reglas del arrendamiento a la compraventa con reserva de dominio las hemos advertido sobre todo en la discusión de las acciones intentadas; sólo en el último de los casos planteados estaba en juego una cuestión de fondo y, a pesar de la divergencia de los Ministros en cuanto a la tesis correcta, hubo unanimidad en cuanto al resultado.

Los demás problemas suscitados por el pacto de reserva de dominio son problemas de fondo, cuya solución no siempre depende de la aplicabilidad o inaplicabilidad de las reglas del arrendamiento. Veamos algunos de estos problemas.

Acaso el más importante de ellos esté previsto en la ley. Es el que surge cuando el vendedor o el comprador intenta disponer de la cosa durante el plazo establecido para el pago del precio. El comprador está impedido para hacerlo por su falta de propiedad sobre la cosa y el vendedor lo está por

¹⁹ La jubilación de Gabriel García Rojas el día 14 de junio de 1962. (Informe a la Suprema Corte de 1962, discurso principal, p. 25) puede dejar somnolente este problema por algún tiempo: pero está destinado a volver a despertarse si la ley no es cambiada.

el artículo 2313 del Código Civil. Por analogía, la Suprema Corte ha decidido que tampoco era posible someter a prenda o hipoteca el bien vendido bajo reserva de dominio. Los fallos que sobre este punto se han producido se refieren solamente al caso en que el vendedor intenta gravar el bien y no al caso en que el comprador intenta hacerlo, sin duda porque éste está impedido para hacerlo de modo mucho más eficaz que el vendedor, si se trata de un inmueble por lo menos.²⁰

Los problemas suscitados por la intervención de terceros en la relación contractual son también frecuentes. El tercero suele dirigirse contra el propietario del bien, o sea contra el vendedor, acarreando una serie de inconvenientes para éste que no siempre había previsto. Un ejemplo de esta clase de casos es la intervención del Fisco. Para cobrar los impuestos prediales, éste se dirige de preferencia contra el vendedor, no sólo porque éste aparece como dueño en el Registro Público de la Propiedad, sino también porque suele ser más solvente que su comprador. Las dos tesis que al efecto encontramos fueron favorables al Fisco. En una ejecutoria, la Corte declaró: "No realizado el traspaso de la propiedad, . . . es claro que, para los efectos legales y para los efectos fiscales, la Compañía quejosa debe ser considerada como propietaria del lote de terreno de que se trata, y por tanto como causante del impuesto predial, tanto sobre el terreno como sobre las construcciones en él existentes, aún cuando el edificio es propiedad del comprador".²¹ En otra ejecutoria, la Corte discutió un precepto de la entonces vigente Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal que disponía que el propietario no tiene la obligación de pagar el impuesto predial cuando el predio está sustraído a su posesión. El vendedor fue declarado responsable del impuesto en los términos de este precepto por medio del argumento de que era poseedor original por virtud de la relación de arrendamiento que lo unía con su comprador.²²

El vendedor de objetos muebles se encuentra frente a un problema diferente. La tesis del fallo *Abelardo García Arce* lo demuestra: "Quien haya vendido en estas condiciones (con reserva de dominio) un vehículo causante de atropellamiento, por el cual procede responsabilidad civil, debe conside-

²⁰ Véanse las ejecutorias Carlos VALES CÁMARA, SJF6a.CP.38.69 (5 de agosto de 1960); Juan Antonio COBO, BIJ.16.448 (29 de marzo de 1962. (Tesis núm. 9755); y en un asunto penal bajo el artículo 387, fracción II, del Código Penal, Aurora TERRAZAS MORÁN, SJF5a.85.2138 (18 de septiembre de 1945).

²¹ *Compañía Algarín de Terrenos*, SJF5a.74.226 (2 de octubre de 1942).

²² *Compañía de Terrenos Narvarte y Anexas*, SJF5a.82.4327 (4 de diciembre de 1944).

rarse como propietario del mencionado vehículo para los efectos de la aludida responsabilidad, mientras no se haya consumado la transferencia del dominio".²³ Y en otro fallo, la Corte desechó el argumento de que el vendedor carecía de los beneficios económicos del vehículo y de acuerdo con la teoría del riesgo creado no debería por tanto ser responsable, y dijo que, como propietario, el vendedor recibía los beneficios de la cosa (por lo menos, podríamos añadir, por ficción legal).²⁴

Otro caso que posiblemente diera lugar a dificultades, aunque no tenemos ejemplo de él en la jurisprudencia mexicana, es el caso del perecimiento por caso fortuito de la cosa vendida durante el plazo concedido al comprador para el pago del precio. Cuando el vendedor prevé esta posibilidad, inserta una cláusula imponiendo los riesgos al comprador —como es además justo, ya que la reserva de dominio está solamente pensada como medio de garantizar al vendedor contra el incumplimiento o la quiebra del comprador. En la ausencia de tal pacto, pueden darse dos soluciones: o bien se puede razonar que como dueño, el vendedor soporta la pérdida, caso en el cual éste debería devolverle al comprador la parte del precio recibida con deducción de una suma compensatoria del uso y disfrute de la cosa hasta el momento de su destrucción; o bien se podría decir, con mayor razón a nuestra manera de ver, que la intención de las partes, tal y como aparece del contrato en su totalidad, es que el vendedor debe entregar la cosa en buen estado, pero no soportar los riesgos como asegurador mientras el comprador usa y disfruta la cosa durante el plazo otorgado para el pago del precio. Bajo este punto de vista, si el vendedor cumple con su obligación de entregar la cosa en buen estado, puede exigir el saldo del precio. Es, pues, un caso que no se determinará por las razones jurídicas que podrán ser invocadas, ya que razones jurídicas las hay para ambos resultados, sino que su solución dependerá, esperémoslo, de las exigencias de la equidad, las cuales apuntan hacia el comprador como persona que debería soportar los riesgos, ya que, como dijimos, el único propósito del pacto de reserva de dominio es garantizar contra el incumplimiento al acreedor-vendedor, el cual abandona en el momento de la entrega todos los beneficios que la cosa proporciona. Es interesante notar que la nueva ley venezolana sobre ventas con reserva de dominio de 1955, la más reciente y completa en el Hemisferio, consagra esta solución, diciendo en su artículo primero que el comprador asume el riesgo desde el momento de la tradición de la cosa; y en su artículo 13 añade que si la cosa

²³ Abelardo GARCÍA ARCE, SJF5a.115.25 (7 de enero de 1953).

²⁴ María Esperanza del Socorro HERNÁNDEZ VDA. DE ARMENDAIZ, SJF6a.CP.36.70 (23 de junio de 1960).

está asegurada por el comprador y está afectada por un suceso que da lugar al pago de una indemnización, el vendedor tiene un derecho de prenda sobre las cantidades percibidas por el comprador.²⁵

Después de los problemas que hemos analizado, resulta difícil comprender por qué persiste el amplio uso de la reserva de dominio, tan preñada de lagunas, de consecuencias inesperadas para el vendedor, y tan fecunda en controversias. Acaso se deba su uso a un factor irracional, como la sensación de tranquilidad y seguridad que da a muchas personas la idea de la propiedad.²⁶ Después de la experiencia adquirida durante los últimos treinta años a través de la jurisprudencia, no debería usarse el pacto de reserva de dominio excepto con el apoyo de un buen número de pactos auxiliares, como lo serían un pacto que renunciara a la relación de arrendamiento entre las partes, declarando que en lo no previsto serán aplicables los preceptos relativos a la compraventa en abonos; un pacto que impusiese al comprador la obligación de indemnizar al vendedor por los impuestos prediales o por la responsabilidad objetiva por atropellamiento en que incurra; un pacto que pusiese la carga de los riesgos sobre el comprador desde el momento de la entrega de la cosa vendida; y un pacto que le impusiese la obligación de cuidar y reparar la cosa.

La cláusula rescisoria como sustituto del pacto de reserva de dominio

Pero hay otra solución más sencilla: usar, en lugar del pacto de reserva de dominio, la cláusula rescisoria. Como medios para cumplir los deseos del vendedor de tomar posesión de la cosa en caso de falta de pago por el comprador, las dos cláusulas son igualmente eficaces. Para el caso de incumplimiento por parte del comprador, el artículo 2314 del Código Civil da los mismos efectos a la venta con reserva de dominio y a la venta con cláusula rescisoria, efectos que describe el artículo 2311 para ambas figuras y que a continuación discutiremos. Y para el caso de quiebra, la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos, en su artículo 159, fracciones I y IV, permite la separación de los bienes vendidos bajo cualquiera de las dos cláusulas

²⁵ *Las ventas con reserva de dominio en la legislación venezolana y en el derecho comparado*, folleto publicado bajo la dirección de Roberto GOLDSCHMIDT, Caracas, 1956.

²⁶ Otro indicio de la sensación de seguridad que da la idea de la propiedad podemos observarlo en las ventas con pacto de retroventa o ventas simuladas con fines de garantía, que siguen siendo frecuentísimas, a pesar de la prohibición terminante del artículo 2312 del Código Civil y de la facilidad con la cual los tribunales acogen la prueba de la simulación y anulan tales negocios, dejando al acreedor sin garantía alguna.

de la masa de la quiebra. La fracción I, al referirse a los bienes “que pueden ser reivindicados con arreglo a la ley”, da el derecho de separación al vendedor con reserva de dominio; y la fracción IV, al mencionar “los muebles o inmuebles comprados al fiado si se hubiese convenido la rescisión por incumplimiento y hubiese constancia de ello en los registros públicos correspondientes”, da también el derecho de separación al vendedor con cláusula rescisoria.

Las normas contenidas en la Ley de Quiebras regulan la oposición que puede suscitarse entre el vendedor y los acreedores de su comprador cuya garantía proviene de un contrato civil o mercantil. Pero frente al Fisco, tratándose del cobro de cualquier impuesto que no sea predial, y frente a los trabajadores, las reglas en materia de quiebra no son aplicables porque estos acreedores gozan del privilegio de no entrar en la quiebra y hacen valer sus créditos en procedimientos especiales.

Es, pues, en la Ley Federal del Trabajo y en el Código Fiscal de la Federación donde encontramos descrita la situación del vendedor frente a estos acreedores, esté o no en quiebra el comprador. En contraste con la Ley de Quiebras, estos ordenamientos no reglamentan de un modo explícito la situación del vendedor con cláusula rescisoria, limitándose a ofrecer la tercería excluyente de dominio al que demuestre ser propietario de la cosa de que se trate. (Art. 566 de la Ley Federal del Trabajo y art. 111 del Código Fiscal de la Federación.)

En el caso de la reserva de dominio, la reposición de la cosa frente a los trabajadores o al Fisco es, pues, claramente posible para el vendedor. En cambio, tratándose de una venta con cláusula rescisoria, el vendedor puede verse perjudicado si el comprador, a pesar del procedimiento laboral o fiscal iniciado en su contra, paga fielmente sus abonos hasta que se remate la cosa vendida, porque el derecho de propiedad permanece entonces en el comprador hasta este momento y el vendedor pierde la posibilidad de recobrarla en caso de suspenderse posteriormente el pago del precio.

Sin embargo, el problema no es insoluble. El vendedor puede insertar en su contrato, aparte de la cláusula rescisoria misma, una condición resolutoria que se realiza con el embargo laboral o la designación de la cosa para su secuestro en proceso fiscal. Al insertar dicha condición, el vendedor da por inexistente la compraventa en el momento en que se verifica cualquiera de estos acontecimientos, recobra por consiguiente el derecho de propiedad sobre la cosa que fue objeto del contrato y se encuentra en posibilidad de ejercitar la tercería excluyente de dominio que las mencionadas leyes otorgan.

Formalidades necesarias para afectar a terceros

Las formalidades necesarias para que la venta con reserva de dominio y la venta con cláusula rescisoria sean oponibles a terceros son las mismas. La concordancia exacta de estas formalidades ha sido lograda mediante repetición y referencia: el artículo 2312, segundo párrafo, que trata de las ventas con reserva de dominio, refiere su oponibilidad contra terceros a lo que dispone el artículo 2310 para las ventas con cláusula rescisoria.

Estas disposiciones prevén lo siguiente: 1) Para los inmuebles, la inscripción en el Registro Público produce "efectos contra tercero" en la venta con reserva de dominio y "efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata" en la venta con cláusula rescisoria. Pero creemos que a pesar de la ligera diferencia en las palabras empleadas, el resultado ha de ser el mismo en ambos casos, ya que si la rescisión con base en una cláusula rescisoria inscrita tiene efectos contra terceros adquirentes, a mayoría de razón debería tener eficacia frente a terceros provistos de derechos reales inferiores a la propiedad. 2) En cuanto a los muebles, la ley hace una distinción entre aquellos que son susceptibles de identificarse de manera indubitante y aquellos que no lo son. Respecto de los primeros, objetos que llevan algún número de fabricación, como automóviles, pianos, máquinas de coser, etc., la inscripción en el Registro produce efectos "contra tercero" si se trata de ventas con reserva de dominio y "efectos contra tercero que haya adquirido los bienes" si se trata de ventas con cláusula rescisoria; pero, como acabamos de decir con respecto a los bienes inmuebles, no nos parece que exista aquí una diferencia de fondo. 3) Finalmente, para los bienes no susceptibles de identificación, no es posible la inscripción en el Registro y los terceros probablemente no pueden ser afectados si actuaron de buena fe.

Para los muebles susceptibles de identificación y de inscripción, se presentan varios problemas que no han sido claramente resueltos ni por los códigos ni por la jurisprudencia. ¿En qué Registro debe inscribirse la venta de un mueble cuando el contrato se celebró en un lugar, el comprador tiene su domicilio en otro lugar, y el bien es usado en un tercer lugar? ¿Debe considerarse nula la inscripción hecha en Registro que era correcto en el momento de la inscripción, pero que deja de serlo por cambio de la circunstancia relevante? Si la inscripción está hecha en el lugar correcto, ¿están afectados los terceros que residen o adquieren sus derechos en lugar diverso? Pero estas incertidumbres, que ponen en peligro no sólo los derechos de los vendedores, sino también la posición de los terceros, son comunes a la venta

con reserva de dominio y a la venta con cláusula rescisoria efectuadas sobre objetos muebles.

El incumplimiento por el comprador

Pero el problema que con mayor frecuencia se presenta es el de sacar las consecuencias del incumplimiento por parte del comprador, débese éste o no a su insolvencia. El Código Civil da aquí una solución que es, a nuestros ojos, demasiado favorable al comprador. Describe estos efectos de manera irrenunciable en el artículo 2311 que se refiere tanto a la venta con cláusula rescisoria como a la venta con reserva de dominio. Es débil la sanción que impone este artículo porque excluye la posibilidad para el vendedor de obtener el resarcimiento del perjuicio que haya sufrido. El mecanismo de la sanción es el siguiente: después del incumplimiento, el comprador debe devolver la cosa en el estado en que se encuentre y pagar por el uso que hizo de ella una renta y una indemnización por deterioro fijadas por peritos. En cambio, debe recibir la cantidad que haya entregado al vendedor a cuenta del precio con los intereses al tipo legal. El artículo añade: "Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas serán nulas".

Esta fijación de los efectos del incumplimiento deja al comprador sin pena alguna por su falta a menos que la venta haya sido favorable a sus intereses y que no haya podido aprovecharla por su debilidad económica. Pero en el caso contrario, es decir, cuando el comprador se da cuenta de que el negocio no le fue favorable por cualquier razón, como una oferta mejor o una baja de precios, el incumplimiento trae para él consecuencias favorables, y el artículo 2311 le da un incentivo para que falte a su obligación. Claro está que en tales circunstancias, se expone a la acción de cumplimiento, y esta posibilidad representará para él un peligro. Pero un peligro relativamente pequeño ya que, en casi todos los casos de incumplimiento de ventas con pactos de reserva de dominio o cláusulas rescisorias, el vendedor ha optado por la restitución descrita en el artículo 2311.

En tal caso, lo único que el vendedor recibe es la protección de su inversión, no la del lucro que tenía derecho a esperar de su negocio. La cantidad que le paga el comprador al hacerle la restitución representa el daño que el vendedor sufrió (la pérdida del valor rentístico de la cosa más una indemnización por su deterioro), no el perjuicio que sufrió como resultado del incumplimiento, entendiéndose por perjuicio lo que describe el artículo 2109.

Este daño, cabe aclarar, no puede comprender la indemnización por deterioro normal, ya que ésta se incluye en el concepto de indemnización por uso y disfrute. Para que el mismo daño, el deterioro normal, no sea pagado dos veces, es preciso decidir que el artículo 2311, al mencionar, además del valor rentístico, el deterioro que haya sufrido la cosa, se refiere en realidad sólo al deterioro extraordinario. Este deterioro lo tiene que pagar el comprador aún cuando no se deba a su culpa, sino a un caso fortuito o hecho de tercero. Es interesante relacionar este resultado con el problema del riesgo de la pérdida: si se decide que el comprador soporte los riesgos de deterioro parcial, debe decidirse también, para ser congruente, que pesa sobre él la carga del deterioro total y de la pérdida, resultado que, como vimos, corresponde a la intención de las partes en el caso típico.

A pesar de la naturaleza irrenunciable del artículo 2311, las estipulaciones en contrario son frecuentísimas. En una jurisprudencia constante, la Suprema Corte ha declarado nulos tales convenios. En el amparo *Luis Ramón*,²⁷ declaró nula una estipulación que fijaba contractualmente, ostensiblemente a través de una determinación pericial, la renta de la cosa y su deterioro. En *Ignacio Navarro Padilla*,²⁸ se declaró nula la cláusula penal en relación con la rescisión. La Corte dijo: "El artículo 2229 del Código Civil de Jalisco (concordante con el artículo 2311 del Código Civil del Distrito Federal) es una disposición de orden público. Si el vendedor entregó el predio, tiene derecho a que se le paguen el alquiler y la indemnización aludidos, fijados por peritos, pero no la cantidad que importa la cláusula penal, porque ésta resulta nula de conformidad con la última parte del mencionado artículo, sin que sean obstáculo para ello, porque no tienen aplicación, las disposiciones que se refieren en general a las cláusulas que pueden estipularse en los contratos, y en particular a la cláusula penal, pues en las operaciones de venta a plazos debe observarse lo estipulado por el artículo 2229 del Código Civil".

Más usual todavía que el convenio sobre rentas y deterioro y que la cláusula penal es la estipulación de que "el vendedor hará suyas las cantidades que haya recibido, aplicándoselas a título de daños y perjuicios y como pago del uso o demérito de la cosa". Tal cláusula fue declarada nula en un amparo muy reciente.²⁹

²⁷ Luis RAMÓN, SJF5a.100.1061 (7 de junio de 1949).

²⁸ Ignacio NAVARRO PADILLA, SJF6a.CP.21.63 (4 de marzo de 1959).

²⁹ *Cooperativa de Auto Transportes "Díaz Ordaz", S.C.L.*, SJF6a.45.15 (17 de marzo de 1961).

Sólo en un caso que la misma Corte consideró excepcional, que versaba sobre la venta de una mina, decidió dar efecto a una estipulación que fijaba contractualmente las consecuencias de la restitución, no sin advertir que el resultado era eminentemente justo. Se trataba de la venta de una propiedad minera, para la cual se había estipulado, según interpretación por la Corte de la cláusula relativa, que, en caso de incumplimiento por parte del comprador, los abonos ya pagados quedarían a favor del vendedor. "Estas estipulaciones, dijo la Corte, encuentran explicación en las características especiales de las operaciones concertadas. En efecto, los bienes objeto de la venta son principalmente minas cuya explotación implica la extracción de minerales, de tal manera que dichos bienes no pueden usarse sin consumirse". Y de los hechos aparecía que la venta era a largos plazos y que la mina había estado en explotación por el comprador durante un período bastante largo antes de la iniciación del pleito.³⁰

Aparte, pues, de este caso excepcional, la Suprema Corte ha estado firme en destruir las cláusulas por las cuales se renuncia al artículo 2311 o se trata de burlar su espíritu mediante fijación contractual de rentas por personas que las partes califican de peritos. Pero, aunque a nuestra manera de ver tales fallos sean correctos y la política del artículo 2311 fundamentalmente sana, nos parece que el vendedor debería tener derecho a los perjuicios, o sea, al lucro que esperaba obtener de la operación, para evitar que el comprador pueda salir ganando por un incumplimiento contractual.

Efectos procesales de la cláusula rescisoria y del pacto de reserva de dominio

¿Cómo explicar la constante inserción de estos pactos nulos en las compraventas en abonos? La explicación de ello debe buscarse en el derecho procesal, el cual da a los pactos que fijan la cuantía del deterioro trascendentes efectos en el procedimiento. El artículo 485 del Código de Procedimientos Civiles estatuye en efecto que el vendedor tiene expedita la vía ejecutiva para recobrar la cosa si consigna la parte del precio pagada "con la reducción correspondiente al demérito de la cosa, calculado en el contrato o prudentemente por el juez". El artículo 467 limita la utilización de la vía ejecutiva a los casos en que el contrato se haya inscrito, sin duda por temor de que podría ejercitarse contra un tercero de buena fe, pero sin hacer una

³⁰ *Cooperativa Industrial Carbonífera "La Conquista"*, SJF6a.CP.7.106 (6 de enero de 1958).

distinción entre este caso y aquél en que la cosa pertenece aún al comprador y está en su poder.

De hecho, el juicio ejecutivo no se presta a una evaluación prudente por parte del juez del demérito sufrido por la cosa, ya que ésta es poseída por el demandado en el momento en que se presenta la demanda y debiera hacerse el avalúo. De ahí la primordial importancia de la evaluación contractual del demérito, y posiblemente por analogía de la renta también, evaluación que permite el embargo de la cosa vendida al iniciarse el procedimiento y da al actor una fuerte ventaja económica a lo largo del litigio.

No es inusitado que el deterioro calculado con base en el contrato sea superior a la cantidad recibida por el vendedor. En tal caso, el vendedor suele demandar, además de la devolución de la cosa, la entrega de determinada cantidad de dinero. El juez debe entonces permitir la ejecución con respecto a la cosa, pero dejar pendiente el cobro del saldo del deterioro contractual hasta que su verdadero monto sea fijado por peritos. Pero la práctica sobre este punto varía según los juzgados, algunos de los cuales permiten no sólo la devolución de la cosa, sino también el cobro del deterioro contractual excedente en la vía ejecutiva.

El artículo 485 del Código de Procedimientos Civiles tiene una enorme trascendencia económica. Pese a su inconsistencia con el derecho civil, es éste el que ha permitido el desarrollo del crédito al consumidor en México. Es sencillo el mecanismo de este crédito: el vendedor prepara machotes de contratos con cláusula rescisoria o con reserva de dominio y, si el comprador no paga puntualmente los abonos, utiliza la vía ejecutiva para recobrar la cosa. En la mayoría de los casos, el vendedor no consigna la parte del precio recibida, porque en el contrato se convino que en dicha cantidad sería absorbida por el deterioro de la cosa, y el comprador no interviene en el litigio después del embargo, a menos que el monto de la operación haya sido muy elevado. Si litiga sufre la desventaja de la ejecución inicial, pero puede lograr la declaración de nulidad de la fijación contractual del deterioro e inclusive, como lo hemos visto, privar al vendedor del resarcimiento del perjuicio que haya sufrido, y en este caso desaparece por completo la eficacia de la sanción.

Estamos, pues, en presencia de una institución jurídica extraordinaria. El crédito al consumidor se ha extendido en México no porque la ley sustantiva lo proteja, sino porque el derecho procesal, entrando en conflicto con ella, ofrece una sanción eficaz. Esta sanción es bastante cruda, es preciso admitirlo, porque depende de que no se prosiga el juicio después de la ejecución. Pero en la práctica llega a menudo a una situación relativamente

satisfactoria. En efecto, si se estipula, como es normal, que el deterioro es igual al enganche más los abonos pagados, el vendedor, que no consigna nada, se indemniza con la parte del precio recibida por sus daños y perjuicios y por los gastos del juicio. En la práctica, no suele salir ganando si la cosa fue nueva cuando se vendió; pero cuando se vende una cosa de segunda mano, la rescisión puede aprovechar al vendedor, pues el deterioro de la cosa no suele ser muy elevado.

Pero el edificio jurídico sobre el cual reposa este crédito es frágil. En el amparo de *Anáhuac Machinery Company, S. A.*, SJF6a.CP.48.10 (30 de junio de 1961), la Suprema Corte tuvo la oportunidad de pronunciarse sobre la procedencia de la vía ejecutiva en procedimiento mercantil para recobrar cosas vendidas bajo reserva de dominio. Fundándose en la exigencia de que sean líquidas las cantidades demandadas en juicio ejecutivo mercantil, la Corte declaró:

Por tanto, si en el caso dándose por vencidos los plazos de pagos por el incumplimiento de la compradora, se hubiese exigido la totalidad de abonos... se habría justificado la vía ejecutiva mercantil, ya que tendría la finalidad procesal señalada por el artículo 1392 del Código de Comercio, de obtener el pago de la cantidad debida, con el requerimiento respectivo y embargo de bienes consiguiente. Pero tratándose de obtener no dicho pago, sino la devolución de la mercancía, el pago de renta diaria y de hacer efectiva la garantía otorgada por la fiadora codemandada, con la acción rescisoria de la vendedora ahora quejosa, se estima que dichos objetivos no quedan comprendidos en la finalidad procesal del auto de ejecución, con que se inicia el juicio ejecutivo mercantil...

Con la pretendida aplicación supletoria de los artículos 465 a 467 del Código de Procedimientos Civiles, normativos de la acción rescisoria comprendida en el juicio ejecutivo civil..., se impone considerar como lo hace notar la Sala responsable, que en realidad se introducirían normas contrarias al sistema procesal mercantil.

Esta tesis, es preciso subrayarlo, declara improcedente la vía ejecutiva mercantil no sólo para el pago de la renta y la realización de la fianza, sino también para la devolución de la mercancía vendida. En la práctica no es acatada por los jueces de primera instancia, los cuales permiten el uso de la vía ejecutiva tanto en asuntos civiles como mercantiles, como es, además, consistente desde el punto de vista de la política jurídica. Sin embargo, como revelación del criterio de la Suprema Corte, que podría ser impuesto a los jueces, este fallo pone en peligro la vigencia del artículo 465 del Código de Procedimientos Civiles. En efecto, si las cantidades debidas no son líquidas, como lo supone la ejecutoria, ello sólo puede reflejar la necesidad de un

avalúo pericial del deterioro de la cosa e implícitamente la nulidad de la fijación contractual de dicha cantidad, que también en este caso estaba prevista. Si esta cláusula es privada de sus efectos procesales, como ya lo es de sus efectos sustantivos, resultará imposible la procedencia de la vía ejecutiva, civil o mercantil. Es posible que la Suprema Corte, que ya en 1935 destruyó la venta con reserva de dominio bajo el Código Civil de 1884, lo haga otra vez para el sistema actual y con consecuencias económicas mucho más perturbadoras.

Posible ventaja de la reserva de dominio sobre la rescisión convencional

Aunque, como hemos visto, el pacto de reserva de dominio es menos ventajoso para el vendedor que la cláusula rescisoria por los efectos del impuesto predial, así como por la responsabilidad objetiva por atropellamiento si se trata de un automóvil, creemos que el pacto de reserva de dominio puede serle más ventajoso si se trata de la venta de un objeto mueble que el comprador incorporará a su propiedad inmueble, pero de manera que pueda separarse de ella sin grave daño. Es más ventajosa que la cláusula rescisoria sólo en el sentido de que le da una posibilidad de hacer valer su derecho frente a los acreedores de su comprador, no en el sentido de que le da una verdadera seguridad.

Aquí el problema reside en la regla que gobierna los muebles por incorporación material, que pueden separarse fácilmente del inmueble. Si el mueble vendido, al ser incorporado al inmueble por el comprador, pierde su carácter de tal, cambia también de propietario. Si se acepta esta hipótesis, se llega a la conclusión de que el pacto de reserva de dominio no es eficaz frente a terceros. En cambio, si se considera que por el mero hecho de la incorporación no tiene lugar la transferencia de la propiedad, se concluye que el referido pacto es oponible a terceros.

Este problema ha recibido en el extranjero soluciones contradictorias, pero la doctrina se inclina por la solución que propugna Degni, quien nos afirma que "es notorio que la condición indispensable para que una cosa mueble llegue a ser inmueble por incorporación es que ella pertenezca al propietario del inmueble", y de ahí saca la conclusión de que el pacto de reserva de dominio sobre un mueble incorporado sea válido frente a terceros.³¹

³¹ FRANCISCO DEGNI, *La Compraventa*, ob. cit., n. 60.

La única sentencia de la Suprema Corte mexicana sobre esta cuestión ya no es muy reciente: *Gonzalo Gamboa Carrillo*, SJF5a.72.1286 (25 de octubre de 1939). La venta tuvo por objeto ciertas máquinas industriales para la extracción de aceite de semillas oleaginosas que fueron instaladas por el comprador en su fábrica. Un acreedor hipotecario del comprador le siguió juicio hipotecario, contra el cual el vendedor interpuso tercería, alegando su derecho de propiedad. Prevalcieron los derechos del acreedor hipotecario, y la Corte declaró sin efecto la cláusula mediante la cual se convino que la maquinaria vendida seguiría siendo mueble hasta el pago íntegro del precio, porque los terceros "sólo pueden apreciar el carácter de los bienes de acuerdo con las definiciones de la Ley Civil".

Tanto desde el punto de vista lógico como desde el punto de vista político, nos parece preferible la tesis sostenida por Degni. Desde el punto de vista lógico, el verdadero problema no es el de saber si las partes pueden cambiar "las definiciones de la Ley Civil" de manera a afectar a terceros (modo en que la Corte lo resolvió en el caso antes citado), sino que el verdadero problema es el de saber si "de acuerdo con las definiciones de la Ley Civil" la cosa vendida ha llegado o no a ser inmueble por incorporación, y esta cuestión el derecho mexicano la resuelve en nuestra opinión del modo indicado por Degni.

En efecto, el derecho mexicano distingue entre dos clases de inmuebles por incorporación material. Hay muebles que, cuando están unidos a un inmueble, o bien no pueden separarse de él en absoluto (es el caso de las semillas), o bien sólo pueden separarse de él con grave daño a sí mismos o al inmueble (es el caso de los materiales de construcción). Al ser incorporados, tales muebles pierden su carácter de tales por efecto de la accesión (art. 750, fracción III). Los demás muebles incorporados, entre los cuales se destaca la importantísima categoría de la maquinaria industrial, la cual suele estar fijada al suelo con tornillos, pueden ser separados del inmueble sin grave daño. Tales objetos llegan a ser inmuebles sólo si son propiedad del dueño del inmueble quien los incorpora o si son incorporados por el titular del inmueble, aunque no le pertenezcan; pero en este segundo caso cabe el pacto con su dueño en sentido contrario. (Art. 750, fracción VIII). Esta solución trae consigo la consecuencia de que los muebles vendidos bajo reserva de dominio e incorporados por el comprador a su inmueble no pierden su carácter de muebles ni pasan a ser propiedad del comprador por el solo hecho de la incorporación.

El dar validez al pacto de reserva de dominio sobre muebles incorporados a un inmueble por el comprador nos parece también la mejor solución desde

el punto de vista de la política económica, pues facilita la obtención de crédito para fines industriales e indirectamente la expansión económica. La sentencia de la Suprema Corte que arriba citamos se motiva en el afán tradicional de proteger al tercero, pero trae como consecuencia el que el dueño de una fábrica sometida a hipoteca no pueda asegurar el derecho de reposición o separación en caso de quiebra a su proveedor de maquinaria.³²

La cláusula rescisoria, en cambio, ofrece obstáculos conceptuales más difíciles en el caso que discutimos, porque presupone el traspaso de la propiedad al comprador en el momento de la celebración del contrato o de la entrega, de tal suerte que éste, al unir la cosa con el suelo, la transforma en inmueble por incorporación, por ser propietario tanto de la cosa como del inmueble. La única válvula de escape reside en el mal concebido artículo 1940 del Código Civil, que fija el efecto del cumplimiento de la condición resolutoria como la devolución de las cosas al estado que tenían antes, "como si la obligación no hubiere existido". Este artículo puede interpretarse como destruyendo retroactivamente el traspaso de la propiedad al vendedor, conceptuándose en tal hipótesis que no era dueño de la cosa cuando la incorporó. Pero esta interpretación no concuerda con la intención de los contratantes, los cuales sin duda consideran que el traspaso de la propiedad para efectos del aseguramiento de la cosa, de los impuestos y de la posible responsabilidad objetiva a que dicra lugar, ha de ser eficaz.

Conclusión

Si la cláusula rescisoria tiene todos los efectos descables del pacto de reserva de dominio con la posible excepción arriba comentada, y carece de muchos de sus desperfectos, debería reemplazarlo en la gran mayoría de las compraventas. Y en el plano legislativo, debería modificarse el contenido de los artículos sobre el pacto de reserva de dominio, a fin de evitar los problemas que en este trabajo hemos señalado.

La redacción del Código Civil del Estado de Morelos, que terminó en 1945, fue una primera oportunidad para hacer reformas legislativas en este campo. Y a pesar de que sus autores carecían de la experiencia que nos brinda hoy día la reciente jurisprudencia, las reformas que introdujeron fueron fecundas innovaciones. El artículo 2495 representa una codificación

³² Pero en el derecho mexicano puede darle garantía por el crédito que le concede mediante contrato de avío o habilitación.

de la tesis jurisprudencial que declara nulos los pactos que tratan de modificar en favor del vendedor las consecuencias de la restitución, y el artículo siguiente aclara que tales convenios sólo pueden celebrarse con posterioridad al incumplimiento. Pero la más importante innovación la contiene el artículo 2502:

2502. En la venta con reserva de dominio, mientras no pase la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa *se considerará como depositario* de la misma, estando facultado para usarla según su naturaleza y sin retribución. Las partes pueden convenir el concepto o título por virtud del cual el comprador use o goce del bien objeto de la venta.

El considerar al comprador como depositario en lugar de arrendatario probablemente traiga consigo una disminución en el número de los problemas suscitados por el pacto de reserva de dominio. Sin embargo, el error fundamental persiste. Es el error de suponer que el comprador debe ser considerado bajo otra figura que la de comprador durante el plazo otorgado para el pago del precio. Dos de los posibles efectos de considerar al comprador como depositario, o sea la obligación por parte del depositario de no usar la cosa en provecho propio y la obligación por parte del depositante de pagar una retribución, han sido eliminados en la redacción del artículo 2502. Pero queda otra consecuencia, descrita por el artículo 2727 del mismo Código, que podría dar lugar a dificultades, pues contradice el concepto de venta y el intento de las partes: "El depositario, dice este precepto, está obligado... a devolver la cosa cuando el depositante se la pida, aunque al constituirse el depósito se hubiere fijado plazo y éste no hubiere llegado". Y aún cuando esta disposición se renunciara válidamente, quedaría completamente desnaturalizado el depósito, siendo entonces un contrato en que el depositante no paga retribución, sino que al contrario recibe algo que se llama "precio"; en que el depositario hace uso de la cosa depositada y en que el depositario no tiene la obligación de devolver la cosa cuando se la pida el depositante. Felizmente, el artículo 2502 deja a los contratantes la libertad de escoger otra figura jurídica para describir el título mediante el cual el comprador tiene posesión de la cosa comprada, lo cual permite elegir la compraventa misma para tal efecto. Hubiera sido mejor, sin embargo, hacerlo explícita e irrenunciablemente en el Código mismo.

La razón por la cual se insertan los artículos relativos al arrendamiento o al depósito en la reglamentación de la compraventa con reserva de dominio es el deseo de evitar que el comprador tolere que se destruya la cosa

vendida, lo cual le quitaría al vendedor el objeto sobre el cual reposa su seguridad de acreedor; este deseo se logra a través de las obligaciones del arrendatario y del depositario de cuidar la cosa bajo su poder. Si se aboliesen las referencias al arrendamiento y al depósito, sería necesario, para mantener esta política, imponer la obligación de cuidar la cosa, pero sin hacer que esta obligación se derive de alguna figura contractual.